

GE_GERICHTE ACJC/77/2023 vom 23. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_77_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/77/2023 du 23 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/77/2023 del 23 gennaio 2023

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 4'800 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

E. 1.3

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

- 6/11 -

C/8747/2022

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré, dans son courrier du 27 juillet 2022, que la notification du 6 juillet 2022 était valable, en application de l'art. 138 al. 3 let. a CPC. Les intimés soutiennent que l'appel est tardif.

E. 2.1

2.1.1 Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

E. 2.1.2

Les citations, ordonnances et décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). L'acte est réputé notifié lors de la remise effective au destinataire (art. 138 al. 2 CPC). En cas d'envoi recommandé et lorsque le destinataire qui ne retire pas l'envoi recommandé devait s'attendre à le recevoir, l'acte est également réputé notifié à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise (art. 138 al. 3 let. a CPC). En effet, celui qui se sait partie à une procédure judiciaire et qui doit dès lors s'attendre à recevoir notification d'actes du juge, est tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 139 IV 228 consid. 1.1). Un acte procédural, qui impose aux parties de se comporter conformément aux règles de la bonne foi, soit notamment, de se préoccuper de ce que les actes judiciaires concernant la procédure puissent leur être notifiés, ne prend toutefois naissance qu'à partir de la litispendance (ATF 138 III 225 consid. 3.1; 130 III 396 consid. 1.2.3 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1, publié in Pra 2012 (42) 300; 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4.1.1) et la fiction de notification ne déploie déjà pas ses effets pour le premier envoi notifié au défendeur (ATF 138 III 225, in JdT 2012 II 457 consid. 3.1 et référence). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée (ATF 116 III 59 consid. 1b et les références citées, in JdT 1992 II p. 148).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants se savaient partie à la procédure, dans la mesure où ils avaient reçu la convocation à l'audience devant se tenir le 6 juillet 2022 devant le Tribunal. Dès lors, le jugement, envoyé par pli recommandé du 6 juillet 2022, revenu avec la mention "non réclamé", était réputé valablement notifié à

- 7/11 -

C/8747/2022 l'échéance du délai de garde de 7 jours. L'appel, interjeté le 14 août 2022 apparaît ainsi tardif. Le Tribunal a cependant procédé à un nouvel envoi recommandé du jugement entrepris le 27 juillet 2022, parvenu aux appelants le 4 août 2022. L'appel interjeté dans le délai de dix jours suivant cette date est recevable. Il n'y a pas lieu de se prononcer plus avant sur la recevabilité de l'appel, qui sera admise, celui-ci étant en tout état devenu sans objet ou devant être rejeté. Les mêmes considérations valent pour le recours dirigé contre l'exécution de l'évacuation.

E. 3

Les parties ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

E. 3.1

3.1.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne

pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 3.1.2

Les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

Les faits notoires ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC; ATF 135 III 88 c. 4.1; 134 III 224 c. 5.2). Même le Tribunal fédéral peut les prendre d'office en considération (ATF 128 III 4 c. 4c/bb, JdT 2002 I 294); dans cette mesure, les faits notoires sont soustraits à l'interdiction des nova (arrêt du Tribunal fédéral 5A_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 - 3.2.3).

E. 3.2

En l'espèce, l'issue des différentes procédures ayant opposé les parties est un fait notoirement connu du juge, recevable. Il en a été tenu compte ci-dessus.

La recevabilité des autres faits et pièces nouvelles allégués et produites peut demeurer indécise, car ceux-ci sont sans pertinence pour l'issue de litige.

- 8/11 -

C/8747/2022

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. Ils ne contestent pas la réalisation des conditions de l'art. 257d CO mais soutiennent que la présente procédure serait subsidiaire aux autres procédures opposant les parties. Ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus.

E. 4.1

4.1.1 Si la procédure prend fin pour d'autres raisons sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle (art. 242 CPC).

E. 4.1.2

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

E. 4.1.3

Le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants (art. 135 CPC).

Le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 CPC).

E. 4.2.1

En l'espèce, depuis le dépôt de l'appel, le jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, condamnant les appelants à évacuer la maison mitoyenne de sept pièces sise no. _____ chemin 1 _____ à E _____ et autorisant les bailleurs à

- 9/11 -

C/8747/2022 requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement est devenu définitif et exécutoire.

La présente procédure a dès lors perdu tout objet, ce qui sera constaté, les conclusions des intimés en évacuation et en exécution faisant déjà l'objet d'une décision définitive et exécutoire.

La cause sera rayée du rôle.

E. 4.2.2

En tout état, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair. Les conditions posées par l'art. 257d CO sont réalisées. Le seul fait que les appelants aient contesté le congé devant la Commission est en effet insuffisant à considérer le contraire, étant relevé que ces procédures ont été rayées du rôle.

C'est également à tort que les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, dans la mesure où aucun motif valable et démontré ne justifiait le renvoi de l'audience du 6 juillet 2022 ou la convocation d'une nouvelle audience et où le Tribunal était régulièrement composé, avec des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, contrairement à ce que prétendent les appelants.

E. 5

Les appelants se plaignent encore de ce que le Tribunal a ordonné l'exécution du jugement dès son entrée en force et sollicitent l'octroi d'un sursis humanitaire.

E. 5.1

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

E. 5.2

En l'espèce, indépendamment de la recevabilité des conclusions des recourants en octroi d'un sursis humanitaire, le Tribunal a justement tenu compte des intérêts en présence en autorisant les bailleurs à requérir l'exécution de leur évacuation sans délai, au vu de l'arriéré important du loyer et du temps dont les locataires ont déjà bénéficié pour se reloger du fait de la procédure.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 10/11 -

C/8747/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 14 août 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/532/2022 rendu le 6 juillet 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8747/2022. Au fond : Constate que l'appel et le recours sont devenus sans objet. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Raye la cause du rôle. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

- 11/11 -

C/8747/2022 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.