

GE_GERICHTE ACPR/215/2024 vom 3. Januar 2024

GE Cour de justice, 2024-01-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACPR_215_2024

FR: GE_GERICHTE ACPR/215/2024 du 3 janvier 2024

IT: GE_GERICHTE ACPR/215/2024 del 3 gennaio 2024

Erwägungen

E. 19

octobre 2020 pour s'enquérir du dépôt d'une éventuelle requête en contestation des congés, ainsi que le nouveau contrat de bail relatif à l'appartement, signé par la régie le 13 novembre 2020. m. A_____ a pour sa part précisé que des attestations de dépôt de procédures judiciaires avaient été établies le 23 octobre 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et qu'elles avaient été notifiées à la SI D_____ SA le 5 novembre 2020. Il maintenait par ailleurs avoir pu accéder à son appartement tout au long de l'été et de l'automne 2020. Les infractions de violation de domicile et de contrainte étaient dès lors réalisées. n. La SI D_____ SA a rétorqué que la régie avait, dès le départ, indiqué à A_____ qu'au vu de la destruction totale de l'appartement, les loyers n'étaient plus dus et qu'il devait trouver un logement de remplacement. En effet, lorsque la poursuite du contrat devenait objectivement impossible pour un motif non imputable au bailleur, le bail prenait fin sans que l'une des parties n'ait à le résilier. Les avis de congé n'avaient ainsi été notifiés "qu'en tant que de besoin". Les procédures en contestation des congés avaient été suspendues, à sa demande, par le Tribunal des baux et loyers, jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P/2_____/2020 visant F_____. o. Par courrier du 29 juin 2023, le Ministère public a informé C_____ qu'elle revêtait désormais le statut de prévenue, pour avoir entravé A_____ dans sa liberté d'action en l'empêchant de regagner son appartement, alors même que les congés qui lui avaient été notifiés étaient contestés. p. Par avis du 9 octobre 2023, le Ministère public, après avoir reçu la prise de position de l'intéressée – consistant à soutenir que la destruction totale de l'appartement avait mis un terme à la location, A_____ ne disposant plus d'aucun droit sur les locaux à dater du 22 février 2020 –, a informé les parties de son intention de classer la procédure. C. Le Ministère public a justifié l'ordonnance querellée en reprenant l'argumentation de C_____. N'étant plus locataire, A_____ ne pouvait plus tirer aucun droit du contrat, la SI D_____ SA étant libre de disposer des locaux à sa guise, en particulier de faire changer les cylindres et de conclure un nouveau bail avec un tiers une fois l'appartement remis en état. En toute hypothèse, la situation juridique en lien avec

- 6/13 - P/2280/2021 l'application de l'art. 119 CO n'étant pas claire, c'était sans intention, fût-ce par dol éventuel, que la SI D_____ SA, respectivement C_____, avait agi. D. a. Dans son recours, A_____ relève que, selon le rapport de la Brigade de la police technique et scientifique (BPTS) du 6 mai 2021, le feu avait initialement été restreint à la chambre des parents, mais s'était propagé dans le couloir et la chambre de F_____, le temps que les clés du logement soient apportées; les autres pièces avaient surtout été abîmées par les suies et l'intervention des pompiers. La structure même de l'immeuble, et de l'appartement en particulier, n'avait donc pas été endommagée, constat partagé par l'assurance qui était venue sur place le 24 février 2020 et avait dressé une liste des choses endommagées/détruites. Les

travaux de réfection n'avaient d'ailleurs duré que deux mois. Les conditions d'une impossibilité subséquente au sens de l'art. 119 CO n'étaient dès lors pas réalisées et, compte tenu de la contestation du congé, il était autorisé à demeurer dans l'appartement, ce dont les agissements de la bailleresse l'avaient empêché. Les éléments objectifs de l'infraction de contrainte et de violation de domicile étaient par conséquent clairement réalisés. b. Le Ministère public conclut au rejet du recours, en se référant à la motivation de son ordonnance. c. Dans ses observations, C_____ fait valoir que l'appartement avait été totalement détruit par l'incendie et que plusieurs autres logements, de même que les communs (façades, fenêtres), avaient été détériorés. Les travaux de réfection avaient duré jusqu'en septembre 2020 et coûté CHF 213'814.77. La cause la plus probable du sinistre était un mégot de cigarette mettant le feu au matelas dans la chambre parentale. Les conditions de l'art. 119 CO relatives à l'impossibilité matérielle objective sans faute du débiteur étaient dès lors réalisées et les résiliations du bail n'avaient été envoyées "qu'en tant que de besoin". Les époux A_____ – qui n'étaient au demeurant plus domiciliés à l'avenue 1_____, ainsi que cela ressortait des données de l'Office cantonal de la population – avaient ainsi perdu leur droit de réintégrer leur appartement, de sorte que le changement de serrures et la relocation du logement à un tiers n'étaient pas constitutifs de contrainte, ni de violation de domicile. Elle a précisé que la procédure P/2_____/2020 était toujours en cours et que le Ministère public avait, le 17 janvier 2024, adressé au Tribunal correctionnel, en vue des débats prévus le 18 mars 2014, une demande de mesure pour prévenu irresponsable. Une expertise du 12 décembre 2023 avait en effet posé un diagnostic de schizophrénie et de dépendance au cannabis et conclu à l'irresponsabilité de F_____ sur le plan psychiatrique.

- 7/13 - P/2280/2021 d. A_____ réplique que l'on se trouvait dans un cas d'impossibilité temporaire à laquelle l'art. 119 CO n'était pas applicable. Il était en effet admis qu'il n'y avait pas impossibilité au sens de cette disposition lorsqu'il était établi que cette impossibilité cesserait avant la fin prévue du contrat. Les termes utilisés par la régie dans les différentes correspondances échangées jusqu'en septembre 2020 permettaient d'ailleurs d'en déduire qu'elle se sentait encore liée par des rapports contractuels. e. La cause a été gardée à juger à réception. EN DROIT : 1. Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP), concerner une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner du plaignant qui, partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. b CPP), a qualité pour agir, ayant un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP). 2. Le recourant considère que les conditions d'un classement ne sont pas réalisées. 2.1. Aux termes de l'art. 319 al. 1 CPP, le ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure notamment lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let.) ou que les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b). Cette disposition doit être appliquée conformément au principe in dubio pro duriore, qui découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. et art. 2 al. 2 CPP en relation avec les art. 319 al. 1 et 324 al. 1 CPP; ATF 138 IV 86 consid. 4.2) et signifie qu'en principe, un classement ne peut être prononcé que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies. Le ministère public et l'autorité de recours disposent, dans ce cadre, d'un certain pouvoir d'appréciation. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquiescement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave.

En effet, en cas de doute s'agissant de la situation factuelle ou juridique, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; 138 IV 86 consid. 4.1.2). 2.2. L'art. 186 CP, punit, sur plainte, quiconque, d'une manière illicite et contre la volonté de l'ayant droit, aura pénétré dans une maison, dans une habitation, dans un local fermé faisant partie d'une maison, dans un espace, cour ou jardin clos et

- 8/13 - P/2280/2021 attenant à une maison, ou dans un chantier, ou y sera demeuré au mépris de l'injonction de sortir à lui adressée par un ayant droit. Dans la systématique du code pénal, cette infraction est incorporée dans le Titre quatrième, réprimant les crimes et délits contre la liberté. Plus particulièrement, le bien protégé est la liberté du domicile qui comprend la faculté de régner sur des lieux déterminés sans être troublé et d'y manifester librement sa propre volonté. La liberté du domicile appartient donc à celui qui a le pouvoir de disposer des lieux que ce soit en vertu d'un droit réel ou personnel ou encore d'un rapport de droit public (ATF 118 IV 167 consid. 1c; 112 IV 31 consid. 3). La protection pénale de l'habitation est réservée à l'habitant, qui reste l'ayant droit aussi longtemps qu'il n'a pas quitté les lieux, quand bien même il y demeure sans droit (ATF 118 IV 167 consid. 1c; 112 IV 31 consid. 3; M. DUPUIS / L. MOREILLON / C. PIGUET / S. BERGER / M. MAZOU / V. RODIGARI [éds], Code pénal - Petit commentaire, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 186; F.-R. STRASSER, Squatters et violation de domicile : réponses données à quelques idées reçues, in AJP/PJA 8/93 pp 929-940, p. 935). 2.3. L'art. 181 CP vise, du chef de contrainte, quiconque, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux, ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'oblige à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte. Le fait, pour un bailleur, de changer les serrures d'un appartement pour empêcher le locataire d'y pénétrer, mettant de la sorte, de facto, une fin prématurée au contrat de bail, est constitutif de contrainte au sens de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 6B_334/2023 du 16 août 2023 consid. 3.3). Cela vaut y compris lorsque le bail a été résilié, mais qu'une procédure en contestation du congé est pendante (arrêts du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.3 et 6B_8/2010 du 29 mars 2010 consid. 2.2.2). Sur le plan subjectif, il faut que l'auteur ait agi avec conscience et volonté, soit au moins qu'il ait accepté l'éventualité que le procédé soit illicite et entrave le destinataire dans sa liberté de décision (ATF 120 IV 17 consid. 2c). Le dol éventuel suffit (art. 12 al. 2 CP; arrêt du Tribunal fédéral 6B_406/2020 du 20 août 2020 consid. 2.1). Il y a dol éventuel lorsque l'auteur, qui ne veut pas le résultat dommageable pour lui-même, envisage le résultat de son acte comme possible et l'accepte au cas où il se produirait, mais également lorsque le résultat dommageable s'impose à l'auteur de manière si vraisemblable que son comportement ne peut raisonnablement être interprété que comme l'acceptation de ce résultat (ATF 137 IV 1 consid. 4.2.3);

- 9/13 - P/2280/2021 133 IV 9 consid. 4.1; 131 IV 1 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_718/2017 du 17 janvier 2018 consid. 2.1). 2.4. À teneur de l'art. 119 al. 1 CO, une obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité temporaire; une situation d'une durée imprévisible est en revanche assimilable à un empêchement durable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.344/2002 du 12 novembre 2003 consid. 4.1 et 4.2). Ainsi, si le bailleur, pendant la durée du bail, est dans l'impossibilité de délivrer la chose louée sans qu'il ait commis de faute, il y a impossibilité objective subséquente d'exécuter le contrat telle que l'entend l'art. 119 CO et le bail s'éteint de lui-même sans que

le bailleur ne doit indemniser le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.1). En revanche, si la chose louée n'est que partiellement détruite et qu'elle puisse être remise en état, il s'agit d'un cas d'exécution défectueuse du bail, de sorte que le locataire dispose des droits ancrés aux art. 259ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.1). Il s'ensuit que, si un immeuble est totalement détruit par un incendie, le locataire ne peut exiger du bailleur qu'il le remplace par une nouvelle construction (ATF 39 II 289 consid. 2), mais que s'il n'est que partiellement détruit, il convient d'examiner s'il est raisonnable d'exiger du bailleur qu'il le reconstruise, ce qui dépendra notamment du coût des travaux au regard de la valeur de l'immeuble (cf. D. LACHAT / K. GROBET THORENS / X. RUBLI / P. STASTNY, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 238-239). 2.5. En l'espèce, la Chambre de céans a d'ores et déjà jugé, dans la présente affaire, que le fait de changer les serrures de l'appartement, de n'en point remettre les clés au recourant, d'enlever son nom de la boîte aux lettres et de relouer le logement à un tiers, apparaissaient comme autant de comportements susceptibles d'être qualifiés de contrainte (ACPR/409/2022 consid. 2.5). Ce faisant, la Chambre de céans s'était fondée sur le fait que la procédure en cours devant la juridiction des baux et loyers avait pour effet de suspendre la résiliation du bail, de sorte que le recourant était toujours locataire de l'appartement. Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public a néanmoins considéré que l'appartement litigieux avait été totalement détruit par les flammes, ce qui avait entraîné une impossibilité objective, au sens de l'art. 119 CO, et, partant, l'extinction - 10/13 - P/2280/2021 ipso jure du contrat de bail. La commission d'une infraction pénale en lien avec les locaux était dès lors exclue. Ce raisonnement ne saurait toutefois être suivi, à ce stade de la procédure. Force est en effet de constater que, selon le rapport de la BPTS, le feu n'a touché que les chambres à coucher et le corridor, les autres pièces n'étant endommagées que par les suies et l'intervention des pompiers. La destruction totale de l'appartement à la suite du sinistre ne peut dès lors être tenue pour acquise, quand bien même les lieux auraient été inhabitables, ce qui n'implique pas nécessairement une destruction totale. Le caractère inhabitable des lieux n'a en outre eu, semble-t-il, qu'un caractère temporaire, puisqu'ils ont pu être remis en état en l'espace de deux mois, laps de temps qui paraît a priori trop court pour être considéré comme un empêchement durable au sens de l'art. 119 CO. L'on ne peut par ailleurs rien tirer, pour déterminer l'ampleur des réfections dues à l'incendie, de la demande de transformation et rénovation de l'appartement déposée par la régie le 10 juin 2020, puisqu'il ressort de la plateforme Sadconsult que l'immeuble sis no. _____, avenue 1_____ a fait l'objet, entre juillet 2013 et janvier 2024, de pas moins de 37 demandes visant la rénovation et la transformation d'appartements, témoignant d'une volonté de rénover entièrement le bâtiment, et ainsi de le valoriser, indépendamment de l'existence de défauts (étant précisé que, selon la jurisprudence, ces informations, disponibles sur internet, peuvent être considérées comme des faits notoires, dès lors qu'elles bénéficient d'une empreinte officielle et proviennent de sources non controversées, cf. ATF 143 IV 380 consid. 1.2). Il n'existe ainsi aucune certitude quant à la réalisation des conditions de l'art. 119 CO. Il est d'ailleurs révélateur que la régie n'a jamais évoqué expressément l'extinction de facto du bail avant de résilier ce dernier, que C_____ a reconnu que cette décision avait été prise non pas en raison d'une prétendue disparition de l'objet du contrat, mais de la responsabilité du fils du recourant dans la survenance du sinistre, pointée par le rapport de police reçu en août 2020, et qu'elle a persisté à parler de "réfection", terme qui désigne davantage une remise en état qu'une reconstruction. De même, le Tribunal des baux et loyers a estimé justifié de suspendre la procédure dans

l'attente de l'issue de la procédure P/2_____/2020, preuve qu'il ne privilégiait pas l'hypothèse d'une extinction de plein droit du bail. L'on ne saurait dès lors, en l'état, soutenir que le recourant, sans l'ombre d'un doute, avait perdu le droit d'usage de l'appartement incendié. Or, en ne lui restituant pas de jeu de clés après le changement de cylindres – dont il est désormais établi qu'il est intervenu avant, et non après, les travaux – et en relouant l'appartement à un tiers, la régie, soit pour elle la prévenue, pourrait avoir commis des actes susceptibles de réaliser les éléments constitutifs objectifs de la contrainte au sens de l'art. 181 CP, comme l'a d'ailleurs déjà estimé la Chambre de céans.

- 11/13 - P/2280/2021 L'absence de volonté de la prévenue de commettre une infraction, fût-ce par dol éventuel, paraît quant à elle contredite par le fait que la décision de mettre fin au bail a été justifiée par le comportement du fils du recourant et non par une impossibilité objective de fournir la prestation convenue; qu'elle a été prise alors que les travaux de réfection de l'appartement étaient sur le point d'être achevés, rendant une réintégration du recourant possible; que la résiliation pour motif extraordinaire a été doublée d'une résiliation ordinaire; que la régie s'est enquis, avant de conclure un nouveau bail avec un tiers, de l'existence d'une procédure de contestation de congé, ce qui lui a été confirmé. L'argumentation du Ministère public, qui relève lui-même que l'application de l'art. 119 CO était "peu claire", est ainsi, sur ce point également, contraire au principe in dubio pro duriore qui prévaut en matière de classement. Ce nonobstant, dans la mesure où l'incendie a contraint le recourant à se reloger et à vider l'appartement de tous ses effets, et où il a transmis ses clés à la régie afin qu'elle puisse procéder aux travaux nécessaires – l'autorisant de facto à y pénétrer –, la Chambre de céans considère qu'il n'existe pas de soupçons suffisants de la réalisation des éléments constitutifs de l'infraction de violation de domicile, que ce soit sur le plan objectif ou subjectif. Le classement sera dès lors confirmé en tant qu'il porte sur l'art. 186 CP. La procédure devra en revanche se poursuivre, s'agissant de l'infraction de contrainte, pour laquelle il demeure des soupçons suffisants, ceux-ci n'ayant pas été levés par les actes d'enquêtes mis en œuvre postérieurement à l'arrêt de la Chambre de céans du 10 juin 2022. 3. Fondé, le recours sera partiellement admis ; partant, l'ordonnance querellée sera annulée et la cause renvoyée au Ministère public. 4. L'admission partielle du recours ne donne pas lieu à la perception de frais (art. 428 al. 1 CPP). 5. Le recourant, partie plaignante, qui obtient gain de cause, a demandé une indemnité pour ses frais d'avocat de CHF 2'819.95 TTC pour le recours, correspondant à 40 minutes d'entretien et 6h30 pour la rédaction des écritures, au tarif horaire de CHF 350.-, et de CHF 1'424.05 TTC pour sa réplique, correspondant à 3h00 d'activité, soit un total de CHF 4'244.- TTC.

L'ampleur de l'activité semble toutefois quelque peu excessive, la cause ne présentant pas de difficulté factuelle ou juridique particulière – la plupart des points abordés ayant déjà été développés devant le Ministère public –, les écritures de recours ne

- 12/13 - P/2280/2021 comportant au demeurant que huit pages de faits et trois de droit et la réplique trois pages.

L'indemnité allouée sera, partant, limitée à 5h30 d'activité, soit un montant de CHF 2'080.90, TVA à 8.1% comprise, et mise à la charge de l'État (art. 433 al. 1 let a et 436 al. 1 CPP; ATF 141 IV 476 consid. 1.1-1.2; 139 IV 45 consid. 1.2; ACPR/433/2017 consid. 7.2 in fine). * * * * *

- 13/13 - P/2280/2021

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