

GE_GERICHTE C/11432/2014 vom 14. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11432_2014

FR: GE_GERICHTE C/11432/2014 du 14 août 2014

IT: GE_GERICHTE C/11432/2014 del 14 agosto 2014

Regeste

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; RÉSILIATION;
CONTESTATION DU CONGÉ | CPC.257.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 11.05.2015 C/11432/2014

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; RÉSILIATION;
CONTESTATION DU CONGÉ | CPC.257.1

C/11432/2014 ACJC/553/2015 du 11.05.2015 sur JTBL/884/2014 (SBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE;
RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ Normes : CPC.257.1 En fait En droit Par
ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/11432/2014 ACJC/553/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers du lundi 11 mai 2015 Entre Madame A_____, domiciliée _____ Genève,
recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 août 2014,
comparant en personne, et B_____, sis _____ Genève, intimés, comparant par Me
Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de
domicile. EN FAIT A. Par jugement du 14 août 2014, expédié pour notification aux parties
le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à
évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant
ménage commun avec elle le studio n° 62 situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____
(ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de
A_____ immédiatement après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties
de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué
les voies de droit. En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ ne disposait
plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux depuis le 1^{er} avril 2013, date
pour laquelle le contrat de bail avait été résilié, la procédure en contestation de congé
intentée par la précitée s'étant terminée par une décision de rayer la cause du rôle, définitive.
B. a. Par acte expédié le 29 août 2014 à l'attention de de la Cour de justice (ci-après : la
Cour), A_____ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation de
celui-ci, pour : "instruire de nouveau en veillant à confronter les parties lors de débats,
constater qu'il n'y a pas ici "cas clair" [...] tout en laissant se poursuivre la procédure
ordinaire C/1_____ ouverte auprès de la Commission de conciliation et qui y invite M.
C_____, sous-locataire occupant les lieux, ainsi que [elle-]même locataire principale; nous
accorder des indemnités équitables pour dépenses faites et pour tort moral subi par [elle] qui
[est] tombée malade et [a] perdu [s]on emploi et surtout pour [s]a fille qui, perturbée est
sans logement, a dû quitter sa ville de naissance qu'est Genève et son pays de nationalité
qu'est la Suisse et a dû y abandonner ses études universitaires et son réseau social, ce qui la

livre à l'errance", subsidiairement au renvoi à l'instance inférieure pour nouvelle décision. A titre préalable, elle a requis le bénéfice de l'assistance juridique avec désignation d'un avocat d'office, l'octroi d'un délai pour compléter le recours et de l'effet suspensif. La première de ces requêtes a fait l'objet d'une décision du 16 octobre 2014 de l'Assistance juridique, qui n'est pas entrée en matière faute de production des pièces requises. La troisième de ces requêtes a été rejetée par arrêt de la Cour du 5 septembre 2014, contre lequel A_____ a recouru au Tribunal fédéral, qui n'est pas entré en matière dans son arrêt du 6 janvier 2015. b. Par mémoire-réponse du 16 septembre 2014 B_____ ont conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions. c. Les parties ont été avisées le 19 février 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. D_____ a remis à bail à A_____ un studio n° 62 situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, dont le loyer et les charges mensuels étaient de 1'000 fr. en dernier lieu. b. Par avis officiel du 11 septembre 2012, la propriétaire a résilié le bail pour le 31 mars 2013, en invoquant des besoins personnels. c. La procédure de contestation de congé (C/2_____) intentée par A_____ le 19 octobre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a été rayée du rôle, vu le défaut de comparution de la locataire à l'audience du 17 décembre 2012. Cette décision a été confirmée par arrêts de la Cour des 6 février et 17 juillet 2013. Le recours au Tribunal fédéral formé par A_____ a été rejeté par arrêt du 23 janvier 2014. d. Le 5 juin 2014, B_____, devenus propriétaires de l'immeuble, ont saisi le Tribunal d'une requête en protection de cas clair, tendant à l'évacuation de A_____, ainsi qu'à l'exécution directe de l'évacuation. A_____ ne s'est pas présentée ni fait représenter à l'audience du Tribunal du 7 août 2014. B_____ ont déclaré que le montant de l'arriéré s'élevait alors à 4'000 fr. et qu'à leur connaissance, A_____ n'habitait plus le logement. A l'issue de l'audience la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). La présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 9'000 fr. (loyer de 1'000 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel n'est ainsi pas ouverte, de sorte que la Cour se trouve saisie d'un recours (art. 319 let. a CPC). Par ailleurs, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du

recours est ouverte (art. 309 let. a CPC). 1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). L'acte du 29 août 2014, formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite, est recevable. 2. A bien la comprendre, la recourante reproche au Tribunal d'avoir fait application de la procédure en protection de cas clair. Selon elle, le litige est compliqué. 2. 1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. 2.2 En l'occurrence, la recourante a contesté la résiliation de son bail devant la Commission de conciliation. Comme elle n'a pas comparu à l'audience fixée par cette autorité, la cause a été rayée du rôle, décision définitive et exécutoire, après l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 janvier 2014. Tous les arguments de la recourante liés à la résiliation du bail n'ont donc plus à être examinés. Dès lors, la recourante, dès le 1^{er} avril 2013, ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués, de sorte que c'est à raison que le Tribunal a considéré que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC étaient réalisées, que la situation était claire, et a prononcé l'évacuation requise, assortie de mesures d'exécution directe, étant précisé que la recourante ne conteste pas ne plus habiter dans les locaux. Infondé, le recours sera rejeté. 3. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 29 août 2014 par A_____ contre le jugement

JTBL/884/2014 rendu le 14 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11432/2014-7-SD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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