

GE_GERICHTE C/208/2015 vom 23. Juli 2015

GE Cour de justice, 2015-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_208_2015

FR: GE_GERICHTE C/208/2015 du 23 juillet 2015

IT: GE_GERICHTE C/208/2015 del 23 luglio 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE; CAS CLAIR; FICTION DE LA NOTIFICATION | CPC.257; CO.257d; LP.207.1

Erwägungen

E. 1.1

Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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). S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la validité de la résiliation du bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 10'960 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties sont recevables en tant qu'elles portent sur des faits notoires (extraits du Registre du commerce, conditions générales pour les locaux commerciaux, facilement accessibles sur internet). Elles sont irrecevables pour le surplus, sous réserve de celles liées à la faillite de B_____, qui ne sont pas destinées à démontrer la réalisation des conditions de l'art. 257 al. 1 CPC et portent sur des faits intervenus postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. A_____ n'avait par ailleurs pas allégué devant le Tribunal, devant lequel pas moins de trois audiences se sont tenues, qu'il n'avait pas reçu l'avis comminatoire. Il s'agit là d'un fait nouveau, irrecevable en tant que tel. Cela étant, la réalisation des conditions d'une résiliation du bail en application de l'art. 257d CO, dont fait partie la notification d'un avis comminatoire, doit être prouvée par le demandeur, en principe par titre, dans le cadre de sa demande en protection de cas clair.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

E. 2

La faillite d'une des parties recourante ayant été prononcée après le prononcé du jugement du Tribunal, se pose la question de l'éventuelle suspension de la présente procédure. Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus; ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les 20 jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation. Eu égard au caractère urgent de la procédure d'évacuation, celle-ci ne doit cependant pas être suspendue, indépendamment de la question de savoir si elle influe sur l'état de la masse en faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.129/2005 du

E. 5

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 l'appel interjeté le 10 août 2015 par A_____ et B_____, en liquidation contre le jugement JTBL/857/2015 rendu le 23 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/208/2015-8 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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