

GE_GERICHTE C/21033/2015 vom 28. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21033_2015

FR: GE_GERICHTE C/21033/2015 du 28 avril 2016

IT: GE_GERICHTE C/21033/2015 del 28 aprile 2016

Regeste

ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR | CC.641.2; CPC.257;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 09.09.2016
C/21033/2015

ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR | CC.641.2; CPC.257;

C/21033/2015 ACJC/1163/2016 du 09.09.2016 sur JTPI/5559/2016 (SCC) , CONFIRME
Descripteurs : ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR Normes : CC.641.2; CPC.257; En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21033/2015
ACJC/1163/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 9
SEPTEMBRE 2016 Entre Monsieur A _____ , domicilié _____ , appelant d'un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 avril 2016, comparant en personne, et Monsieur B _____ , p.a. _____ , intimé, comparant par Me Pascal Petroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 28 avril 2016, reçu par les parties le lendemain, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A _____ à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers dépendant de lui, en la laissant en bon état de réparation locative, la villa de 7 pièces, sise au _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a autorisé B _____ à faire appel à un huissier judiciaire et, au besoin, à la force publique en vue d'obtenir l'évacuation dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), arrêté à 2'000 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance fournie, A _____ étant condamné à payer ce montant à sa partie adverse, ainsi que 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 3 et 4) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5). B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 6 mai 2016, A _____ a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et, "subsidiatement", au renvoi de la cause au Tribunal. Il a requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel. Il a déposé des pièces nouvelles. b. Le 10 juin 2016, B _____ a conclu à la confirmation du jugement et à ce qu'une amende pour téméraire plaideur soit infligée à sa partie adverse. c. A _____ a répliqué le 23 juin 2016, persistant dans ses conclusions. d. B _____ a renoncé à dupliquer le 7 juillet 2016 et les parties ont été informées le 8 juillet 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier. a. B _____ est propriétaire d'une villa de 7 pièces sise _____ (GE). b. Le 13 mars 2013, B _____ a loué cette villa à C _____ et D _____, locataires, pris solidairement, pour un loyer annuel de 78'000 fr., avec effet au 1 er avril 2013. c. La villa est occupée par

A_____, ex-employé de C_____, et sa famille. d. Le 17 avril 2015, suite à une mise en demeure du 12 mars 2015, le bailleur a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer, avec effet au 31 mai 2015. e. Par jugement du 31 août 2015, le Tribunal des baux et loyers, faisant droit à la requête déposée par le bailleur, a condamné les locataires à évacuer les locaux, a prononcé des mesures d'exécution et a condamné les locataires, pris solidairement, à payer à B_____ 45'500 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2015. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un appel. f. Le 8 octobre 2015, B_____ a agi devant le Tribunal contre A_____ en revendication de la villa, par la voie du cas clair, et a sollicité le prononcé de mesures d'exécution. g. Lors de l'audience du 2 février 2016, B_____ a persisté dans ses conclusions. A_____ a expliqué avoir trouvé une solution de relogement dès fin avril 2016. Il a précisé que son épouse était malade et a produit un certificat médical l'attestant. Il s'est engagé à solder l'arriéré d'indemnités, lequel s'élevait à 35'000 fr., selon B_____. A l'issue de l'audience, le Tribunal a indiqué que la cause était gardée à juger dès réception du nouveau bail de A_____. Le 12 février 2016, ce dernier a produit un échange de courriels duquel il ressortait qu'il avait trouvé un appartement au _____ qui serait disponible fin avril, début mai 2016, une fois les travaux de rénovation achevés. A_____ sollicitait par conséquent l'octroi d'un délai à fin avril 2016 pour se reloger. D. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 lit. 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 du Tribunal fédéral, l'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 1 CC est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci pour un bien immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1). En l'occurrence, vu l'objet de l'action en revendication, soit une villa de 7 pièces dans un quartier résidentiel de Genève, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 L'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC). L'appel ayant effet suspensif de par la loi, la conclusion préalable de l'appelant visant à l'octroi de l'effet suspensif est sans objet. Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. L'interdiction du formalisme excessif commande cependant d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué ; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation (ATF 137 III 617 consid. 4 et 6). En l'espèce, l'appelant ne prend pas de conclusion spécifique sur le fond, hormis celles tendant à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal. L'on comprend cependant du corps de son écriture qu'il souhaite que son évacuation ne soit pas prononcée, de sorte que l'appel sera déclaré recevable. 1.3 Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC), par le dépôt d'un appel, écrit et motivé (cf. art. 130 et 131 CPC). L'appel est recevable en l'espèce pour avoir été déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi. 2. L'appelant a produit plusieurs pièces nouvelles. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de

preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient 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). 2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles 1 à 3, 6 et 7 de l'appelant, qui sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger auraient pu être produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables. Les pièces nouvelles 3a, 8, 9 et 9a de l'appelant concernent quant à elles des faits postérieurs à cette date, de sorte qu'elles sont recevables. 3. Le Tribunal a retenu que A_____ n'était au bénéfice d'aucun titre valable lui permettant d'occuper la villa appartenant à sa partie adverse de sorte que son évacuation devait être prononcée. Il avait au demeurant trouvé un nouveau logement pour début mai 2016. L'état de fait n'était pas contesté et la situation juridique était claire de sorte qu'il convenait de faire droit à la demande en évacuation. L'appelant fait valoir que l'appartement qui lui avait été promis est toujours en travaux et que sa situation est désespérée car il a deux enfants scolarisés et une épouse malade. La cause devait être renvoyée au Tribunal, car celui-ci n'avait pas tenu compte de sa situation personnelle dramatique. L'intimé relève quant à lui que l'appelant ne lui verse aucun montant à titre d'indemnité pour occupation illicite. 3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas réalisée (art. 257 al. 3 CPC). Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer immédiatement. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5). 3.2 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour agir en revendication, il suffit que le demandeur établisse être propriétaire de la chose revendiquée et que le défendeur ne puisse lui opposer un droit préférable, qu'il soit de nature réelle ou personnelle (découlant par exemple d'un bail ou d'un prêt); dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 2012, n. 1022, p. 363; arrêts du Tribunal fédéral 4A_384/2008 du 9 décembre 2008; 4C.265/2002 du 26 novembre 2002). 3.3 En application de l'art 343 al. 1 let. d CPC, le Tribunal de l'exécution, peut prescrire une mesure de contrainte directe, telle l'évacuation d'un appartement par la force publique (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 4, ad art. 343 CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 3.4 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et qu'il a prononcé l'évacuation de l'appelant. En effet, il n'est pas contesté que l'intimé est propriétaire des locaux et l'appelant ne prétend pas être au bénéfice d'un droit lui permettant de les occuper, de sorte que les conditions posées par l'art. 641 al. 2 CC sont réalisées. La mesure d'exécution prononcée par le Tribunal est quant à

elle conforme au principe de proportionnalité. En effet, le Tribunal a tenu compte de la situation personnelle de l'appelant et de sa famille puisqu'il a attendu que celui-ci lui envoie la confirmation de sa solution de relogement pour garder la cause à juger. Le jugement litigieux a qui plus est été prononcé à la fin du mois d'avril 2016, à un moment où le nouveau logement de l'appelant était, selon ses dires, disponible. L'on ne saurait exiger de l'intimé, qui allègue, sans être contredit, que l'appelant ne lui verse aucune indemnité en échange de l'occupation de la villa litigieuse, qu'il patiente plus longtemps avant de récupérer la jouissance de son bien. Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

4. Contrairement à ce que fait valoir l'intimé, il n'y a pas lieu d'infliger à l'appelant une amende au sens de l'art. 128 al. 3 CPC car il n'est pas établi que celui-ci soit de mauvaise foi ou qu'il ait usé de procédés téméraires. 5. L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 2'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais effectuée, acquise à l'Etat de Genève. Par ailleurs, il sera condamné à payer à l'intimé un montant de 1'500 fr. au titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/5559/2016 rendu le 28 avril 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21033/2015-18 SCC. Au fond : Confirme le jugement querellé. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. et les compense avec l'avance effectuée qui reste acquise à l'Etat de Genève. Les met à la charge de A_____. Condamne ce dernier à verser à B_____ 1'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Céline FERREIRA 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 30'000 fr.

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