

GE_GERICHTE C/21459/2018 vom 18. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21459_2018

FR: GE_GERICHTE C/21459/2018 du 18 février 2019

IT: GE_GERICHTE C/21459/2018 del 18 febbraio 2019

Regeste

BAIL À LOYER;CAS CLAIR;CONCLUSIONS | CPC.257; CPC.135; CPC.321

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.02.2019 C/21459/2018

BAIL À LOYER;CAS CLAIR;CONCLUSIONS | CPC.257; CPC.135; CPC.321

C/21459/2018 ACJC/232/2019 du 18.02.2019 sur JTBL/989/2018 (SBL) ,
IRRECEVABLE Descripteurs : BAIL À LOYER;CAS CLAIR;CONCLUSIONS Normes :
CPC.257; CPC.135; CPC.321 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON
DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21459/2018 ACJC/232/2019 ARRÊT DE LA
COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 18 FEVRIER 2019 Entre
Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 6 novembre 2018, comparant par Me Férida BEJAOUI HINNEN, avocate,
avenue de Frontenex 16, case postale 6549, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait
élection de domicile, et 1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par [la
société] C_____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,
2) Monsieur D_____, domicilié _____, autre intimé, comparant en personne. EN FAIT
A. Par jugement JTBL/989/2018 du 6 novembre 2018, reçu par A_____ le 15 novembre
2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné
A_____ et D_____ à évacuer immédiatement l'appartement de 4 pièces situé au 2^{ème}
étage de l'immeuble sis 1_____ au E_____ [GE] et le box n° 2_____ qui en dépend (ch.
1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités
deux mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres
conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). B. a. Le 26 novembre 2018,
A_____ a formé appel contre ce jugement concluant à son annulation et au renvoi de la
cause au Tribunal "pour une nouvelle décision dans le sens des considérants", le tout avec
suite de frais et dépens, et au déboutement de ses parties adverses de toutes autres
conclusions. Subsidaire-ment, elle a pris les mêmes conclusions, à l'exception de celle
tendant au renvoi de la cause au Tribunal. Elle a produit des pièces nouvelles. b. Le 3
décembre 2018, B_____ a conclu principalement à l'irrecevabilité de l'appel,
subsidairement à son rejet. c. Le 10 décembre 2018, D_____ a déposé une réponse à
l'appel, mais n'a pas pris de conclusion. d. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de
répliquer, les parties ont été informées le 8 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à
juger. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier. a. Par contrat du 16 février 2011,
le bail de l'appartement n° 3_____ de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis
1_____, au E_____ et du box qui en dépendait a été transféré à A_____ et D_____, en
tant que locataires, étant précisé que les conditions du bail initial demeuraient inchangées.
Le bail initial avait été conclu le 1^{er} octobre 2005 pour un an et était renouvelable d'année

en année. Les règles et usages locatifs étaient applicables. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'570 fr. par mois. b. Par avis de résiliation du 21 novembre 2017, B_____, qui avait entretemps acquis l'immeuble, a résilié le bail pour son échéance du 30 septembre 2018. Les deux avis de résiliation ont été adressés par envois recommandés aux locataires à l'adresse figurant sur le bail. A_____ n'a pas réclamé l'envoi. Une copie de l'avis de résiliation lui a été adressée par pli simple le 10 janvier 2018. Le recommandé adressé à D_____ est revenu à l'expéditeur avec la mention "introuvable à l'adresse indiquée". Un nouvel avis de résiliation, daté du 11 décembre 2017, lui a été envoyé à son adresse, 4_____, à F_____ [VD]. D_____ a réceptionné cet envoi le 13 décembre 2017. c. Les locataires n'ont pas contesté le congé. d. Le 20 avril 2018, le bailleur a mis les locataires en demeure de laisser intervenir des électriciens dans leur appartement. Ce courrier mentionnait par ailleurs la résiliation du bail pour le 30 septembre 2018, soulignant qu'elle n'avait pas été contestée. e. Le 23 avril 2018, A_____, par l'intermédiaire de son avocat, a indiqué au bailleur qu'elle n'avait pas reçu l'avis de résiliation du bail pour le 30 septembre 2018 et sollicitait de la part de ce dernier l'envoi d'une copie dudit avis et de la preuve de sa notification. f. Le bailleur a donné suite à cette requête le 25 avril 2018, précisant que la résiliation avait été donnée pour qu'il puisse mettre l'appartement à disposition de l'un de ses enfants. g. Le 21 septembre 2018, le bailleur, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal prononce l'évacuation des locataires et l'autorise à faire appel à la force publique pour exécuter celle-ci. h. Par courrier du 26 septembre 2018, la nouvelle avocate de A_____ a informé le bailleur de sa constitution pour la défense des intérêts de celle-ci. Elle indiquait que l'état des lieux fixé au 28 septembre 2018 était sans objet, sa cliente n'ayant pas résilié son bail ni consenti à sa résiliation par le bailleur. i. Le Tribunal a fixé une audience pour le 6 novembre 2018. A_____ n'a pas retiré l'envoi recommandé, daté du 28 septembre 2018, contenant la convocation à cette audience. La citation à comparaître lui a donc été notifiée par huissier judiciaire en date du 16 octobre 2018. j. Le 5 novembre 2018, l'avocate de la locataire a informé le Tribunal de sa constitution pour la défense des intérêts de sa cliente. Elle a sollicité l'annulation de l'audience du lendemain et son report à un mois au motif qu'elle n'avait pas pu se concerter avec sa cliente en raison des soucis de santé de celle-ci, ni recueillir ses moyens de défense. Elle a joint à sa lettre un certificat médical daté du 5 novembre 2018 duquel il ressortait que A_____ était en incapacité de travail totale du 5 au 30 novembre 2018, qu'elle devait recevoir une perfusion de ferinject le 5 novembre 2018 à 14h00 et qu'elle était autorisée à ressortir de la clinique le jour-même. k. A l'audience du Tribunal du 6 novembre 2018, le bailleur a persisté dans ses conclusions. D_____ a indiqué pour sa part qu'il n'avait jamais habité cet appartement et a acquiescé à la requête. L'avocate de A_____ a sollicité un délai pour se concerter avec sa cliente, absente à l'audience, faisant valoir que, malgré sa constitution en date du 26 septembre 2018, elle ne pouvait pas prévoir ni savoir qu'il y avait une procédure en cours. Elle s'est opposée à la requête et a sollicité une prolongation du bail d'une année, précisant que sa cliente était malade et vivait seule avec sa fille adolescente. Le Tribunal a refusé d'ajourner l'audience et a gardé la cause à juger. l. Le Tribunal a considéré que la locataire avait une nouvelle avocate depuis le 26 septembre 2018 et qu'elle aurait eu le temps de préparer sa défense pour l'audience du 6 novembre 2018. Son incapacité de travail, qui avait débuté la veille de l'audience, ne l'empêchait pas de renseigner son conseil, voire de prendre part à l'audience, laquelle était convoquée le lendemain d'une simple perfusion de fer subie par la locataire. Il ne se justifiait ainsi pas de reporter l'audience. Sur le fond, le congé sur lequel se fondait la

requête ne comportait aucun motif de nullité, question que le Tribunal examinait d'office. La locataire n'ayant plus de titre l'autorisant à occuper les locaux depuis l'expiration du bail, son évacuation devait être prononcée. Un sursis de deux mois dès l'entrée en force du jugement devait être accordé à la locataire pour l'exécution du jugement d'évacuation. EN DROIT 1. 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, 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 du loyer mensuel de 1'570 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, sous réserve des considérations qui suivent (cf. infra consid. 2.2). 1.3 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2). Les pièces 4 à 11 et 13 à 18 de l'appelante sont nouvelles, de sorte qu'elles sont irrecevables, à l'instar des allégués de fait qui s'y rapportent. 2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir refusé de reporter l'audience du 6 novembre 2018. Ce refus constituait une violation de son droit d'être entendue et rendait la décision querellée arbitraire. 2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références). En procédure sommaire, la preuve est rapportée, sauf exception, par titre (art. 254 al. 1 CPC). 2.1.2 Selon l'art. 135 al. 1 CPC, le tribunal peut renvoyer la date de comparution d'office (let. a) ou lorsque la demande en est faite avant cette date (let. b). En procédure sommaire, les exigences relatives aux motifs suffisants de renvoi sont plus élevées (Frei, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 7 ad art. 135 CPC). La violation d'une norme de procédure ne conduit pas nécessairement à l'annulation de la décision rendue. Le droit de procédure n'est jamais une fin en soi : la violation d'une norme du Code de procédure civile ne peut conduire à l'admission d'un appel ou d'un recours que si cette violation a été causale pour l'issue de la procédure. Le recourant doit

exposer en quoi la violation prétendue des normes du CPC a eu un effet sur le dispositif du jugement attaqué afin de démontrer le caractère erroné, dans son résultat, de celui-ci (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_221/2015 du 23 novembre 2015 consid. 3.2 et 3.3). Selon le Tribunal fédéral, le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., n'est pas non plus une fin en soi, même s'il s'agit d'une garantie constitutionnelle de caractère formel. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_93/2014 du 21 août 2014 consid. 3.1.3; 4A_153/2009 du 1^{er} mai 2009 consid. 4.1 et les arrêts cités). Au surplus, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2).

2.1.3 L'acte d'appel doit contenir des conclusions formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande elles pourraient être reprises dans le jugement sans modification (arrêt du Tribunal fédéral 5A_663/2011 du 18 décembre 2011 consid. 4.3 et 4.5).

2.2 En l'espèce, l'appelante conclut au renvoi de la cause au Tribunal au motif que celui-ci aurait violé son droit d'être entendue en refusant de reporter l'audience du 6 novembre 2018. Elle ne conteste en revanche pas la validité du congé et n'allègue notamment pas que celui-ci aurait été contesté en temps utile. Elle ne conteste pas davantage les considérants du Tribunal selon lesquels les conditions de l'évacuation étaient réunies puisque le congé était valable et que l'appelante ne disposait d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. Comme la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit dans le cadre d'un appel et comme la preuve des allégués est apportée essentiellement par titre, la procédure sommaire étant applicable, la prétendue violation du droit d'être entendue de l'appelante pourrait être réparée devant la Cour, qui pourrait statuer elle-même, vu la nature réformatoire de l'appel (art. 318 al. 1 let. b CPC; cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_464/2015 du 6 novembre 2015 consid. 3.3). Toutefois, l'appelante se limite à solliciter l'annulation de la décision attaquée, sans prendre de conclusions au fond, de sorte que la Cour ne serait pas en mesure de statuer en cas d'admission du grief. L'appel est dès lors irrecevable.

2.3 En tout état de cause, l'appelante ne soutient pas que les conditions de son évacuation ne sont pas remplies et n'explique pas en quoi la prétendue violation des règles de procédure invoquées aurait influé sur l'issue du litige. On ne le voit pas non plus à teneur des pièces produites devant le Tribunal. En tant que telle, la violation alléguée ne justifie donc pas à elle seule le renvoi de la cause au Tribunal. Ainsi, même recevable, l'appel aurait dû être rejeté.

2.4 Au surplus, une violation par le Tribunal du droit d'être entendue de l'appelante ne pourrait être retenue en l'espèce. En effet, l'appelante a reçu le 16 octobre 2018 la convocation du Tribunal pour l'audience du 6 novembre 2018. Elle avait déjà constitué une avocate à cette date, puisque celle-ci avait contacté l'intimé le 26 septembre 2018 au sujet de l'état des lieux prévu le 28 septembre 2018. L'appelante avait ainsi tout le temps nécessaire pour donner des instructions à son avocate en vue de l'audience du 6 novembre 2018, ce d'autant plus que celle-ci connaissait le dossier depuis

plusieurs semaines. De plus, la procédure sommaire s'applique aux procédures en protection des cas clairs, ce qui exige une certaine célérité dans le traitement de la cause. Ainsi, au vu des explications fournies, le Tribunal pouvait considérer celles-ci comme insuffisantes pour renvoyer l'audience. Pour ces mêmes motifs, un tel refus n'est pas constitutif de formalisme excessif. Le Tribunal n'a par conséquent pas violé le droit d'être entendue de l'appelante, ni commis d'arbitraire. 3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 26 novembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/989/2018 rendu le 6 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21459/2018-7-SD. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK; 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. 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.