

GE_GERICHTE C/24196/2012 vom 24. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24196_2012

FR: GE_GERICHTE C/24196/2012 du 24 juin 2013

IT: GE_GERICHTE C/24196/2012 del 24 giugno 2013

Regeste

ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL); EXPULSION DE LOCATAIRE;
EXÉCUTION(PROCÉDURE); DÉCISION D'EXÉCUTION | CO.267; CPC.343.d

Erwägungen

E. 1

Le nouveau Code de procédure civile est applicable (art. 405 al. 1 CPC). La présente cause n'étant pas fondée sur les art. 257d et 282 CO, il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 121 al. 2 LOJ. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège dès lors avec les assesseurs, dans sa composition ordinaire à cinq juges.

E. 2

2.1 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 (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 BSK ZPO, n. 8 ad art. 308). La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation du congé, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal Fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation faisant suite à une résiliation ordinaire. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où l'évacuation effective des intimés pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique. Cette durée peut être évaluée à neuf mois, ce qui conduit à retenir une valeur litigieuse de 45'000 fr. (loyer mensuel de 5'000 fr. x 9 mois), en tenant compte de la procédure devant la Cour de justice, puis devant le Tribunal fédéral, et enfin de la procédure d'exécution forcée proprement dite. Quoi qu'il en soit, le seuil de 10'000 fr. de valeur litigieuse est dépassé. La voie de l'appel est ainsi ouverte, s'agissant de la partie du jugement portant sur le principe de l'évacuation.

E. 2.2

S'agissant de la partie du jugement litigieux relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable (art. 309 let. a CPC). C'est dès lors sous l'angle des dispositions relatives au recours (art. 319 et suivants CPC) que seront examinés les griefs correspondants (consid. 5 ci-après).

E. 2.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas en l'espèce (art. 248 lit. b CPC). Le délai est identique s'agissant d'un recours (art. 321 CPC). L'appelante indique avoir reçu le jugement litigieux en date du 14 janvier 2013. Expédiés le 23 janvier 2013, l'appel comme le recours sont dès lors interjetés en temps utile (art. 257, 314 al. 1 et 321 al.2 CPC).

E. 2.4

La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produite en appel. Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6). En l'espèce, les intimés produisent six pièces antérieures à la date de l'audience du 20 décembre 2012, sans expliquer la raison pour laquelle les preuves correspondantes n'ont pas pu être fournies en temps utile au Tribunal des baux et loyers. Il en découle que ces pièces sont irrecevables, et doivent dès lors être écartées de la procédure. De son côté, l'appelante produit une copie du jugement attaqué, ce qui est conforme à l'art. 311 al. 2 CPC.

E. 2.5

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'appel est ainsi une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). Dans le cadre du recours, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen en droit et d'un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC).

E. 3.1

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte ou incomplète des faits. Elle considère que les premiers juges auraient dû étendre l'instruction de la cause à la question du dommage que lui causerait, selon elle, une évacuation dans un délai qu'elle estime «beaucoup trop court».

E. 3.2

Compte tenu du temps désormais écoulé depuis la notification du jugement attaqué, il est vraisemblable que ce grief soit désormais dénué de toute pertinence. Quoi qu'il en soit et dans la mesure où le bail liant les parties a définitivement pris fin le 31 mars 2010, il n'y avait pas lieu de faire porter l'instruction de la cause sur l'éventuel préjudice engendré par

l'évacuation effective des locaux litigieux, dès lors que l'appelante ne disposait plus d'aucun titre juridique pour utiliser les locaux. Il faut par ailleurs constater qu'en première instance, l'appelante n'a sollicité aucune mesure d'instruction, en particulier au sujet de son prétendu dommage (cf. procès-verbal de l'audience du 20 décembre 2012). Elle ne saurait dès lors reprocher au Tribunal de ne pas avoir fait porter l'instruction sur ce point.

E. 4.1

L'appelante soutient ensuite que le jugement d'évacuation serait arbitraire, dès lors que la pesée des intérêts pencherait «clairement en faveur de l'appelante».

E. 4.2

L'appelante fonde en réalité son argumentation sur les circonstances dans lesquelles la résiliation de bail du 8 mai 2008 lui a été adressée pour l'échéance du 31 mars 2010. Or, cette résiliation, contestée en temps utile par l'appelante, a fait l'objet d'une précédente procédure (cause C/13584/2008), laquelle a confirmé sa validité. L'appelante n'est dès lors plus recevable, dans le cadre de la présente procédure en évacuation engagée par les intimés, à revenir sur le caractère prétendument contraire à la bonne foi dudit congé. En prononçant l'évacuation de l'appelante après avoir constaté, à juste titre, que cette dernière ne disposait d'aucun titre juridique pour se maintenir dans les locaux, le Tribunal a manifestement appliqué le droit, sans aucun arbitraire. Ce grief est en toutes hypothèses mal fondé.

E. 5.1

L'appelante sollicite enfin un délai de 10 mois supplémentaires pour procéder à l'évacuation des locaux, afin de tenir compte, selon elle, des intérêts respectifs des parties en présence, et du principe de la proportionnalité. Cette question doit être examinée sous l'angle du recours (art. 309 let. a et 320 CPC).

E. 5.2

Comme déjà relevé plus haut, les intimés ne disposent plus d'aucun titre juridique, depuis la fin mars 2010, pour conserver l'usage des locaux litigieux. Saisi d'une requête en évacuation, le Tribunal n'avait pas d'autre choix, dans les circonstances d'espèce, que de prononcer l'expulsion de l'intéressée. En outre, le Tribunal a autorisé les intimés à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès le 31 janvier 2013, soit plus d'un mois après le prononcé du jugement querellé, ce conformément à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Il n'existe, dans cette situation, aucune disposition légale permettant de reporter de presque une année l'ordre d'évacuation, comme le sollicite l'appelante. L'art. 30 al. 4 LaCC n'est pas applicable au cas d'espèce. Ce grief est également rejeté.

E. 6

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

E. 7

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 2.1 ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'acte de recours interjeté par A _____ contre le jugement JTBL/1450/2012 rendu le 20 décembre 2012 par le Tribunal des baux et

loyers dans la cause C/24196/2012-8. Au fond : Le rejette. Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges, Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN 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 1500 fr. (cf. 2.1).

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