

GE_GERICHTE C/2430/2020 vom 18. August 2020

GE Cour de justice, 2020-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2430_2020

FR: GE_GERICHTE C/2430/2020 du 18 août 2020

IT: GE_GERICHTE C/2430/2020 del 18 agosto 2020

Regeste

CPC.315.al1; CPC.325.al1; CPC.325.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.08.2020 C/2430/2020 C/2430/2020 ACJC/1128/2020 du 18.08.2020 sur JTBL/527/2020 (SBL) Normes : CPC.315.al1; CPC.325.al1; CPC.325.al2 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/2430/2020 ACJC/1128/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du MARDI 18 AOUT 2020 Entre Madame A _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 juillet 2020, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. et B _____ SA, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] C _____, _____, en les bureau de laquelle elle fait élection de domicile. Vu, EN FAIT, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1 _____ [no.] _____ à Genève et de la cave n° 2 _____ qui en dépend; Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'673 fr. par mois; Que par avis du 14 octobre 2019, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'446 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois de septembre et octobre 2019 ainsi que des frais de rappel à hauteur de 170 fr. et de mise en demeure de 50 fr. et l'a informée du fait qu'à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, son bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO; Par avis officiel du 11 décembre 2019, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2020 pour défaut de paiement du loyer; Que la locataire n'a pas contesté ledit congé; Que les locaux n'ont pas été restitués à l'échéance du délai de congé; Que, par requête déposée le 6 février 2020 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair, et a également conclu au paiement de la somme de 6'340 fr. 15 plus intérêts à 5% l'an dès le 1 er janvier 2020; Qu'à l'audience du 23 juillet 2020 devant le Tribunal, la bailleresse, représentée par l'agence immobilière C _____, a persisté dans ses conclusions, précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 1'060 fr. 70, a réduit ses conclusions à hauteur de ce montant et a produit un décompte actualisé; que la locataire a déclaré gagner entre 4'000 fr. et 5'000 fr. par mois, vivre seule et souffrir de crises d'épilepsie. Elle a sollicité une reconvoication de la cause en présence de la bailleresse et l'octroi d'un délai humanitaire de douze mois à l'exécution de l'évacuation, précisant que les problèmes de paiement étaient dus à ses problèmes de santé. La représentante de la bailleresse a précisé que le bail avait déjà été résilié deux fois par le passé, que la locataire avait reçu des rappels régulièrement et que l'administrateur de la société bailleresse lui avait confirmé en juin 2020 ne pas souhaiter

poursuivre la relation contractuelle, même si la locataire se mettait à jour dans le paiement de son loyer; Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience; Que, par jugement JTPI/527/2020 rendu le 23 juillet 2020, expédié pour notification aux parties le jour suivant, le Tribunal a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire deux mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné cette dernière au versement à la bailleresse de la somme de 1'060 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2020 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5); Vu l'acte intitulé "recours" expédié le 6 août 2020 au greffe de la Cour par A_____ contre ce jugement; Attendu que A_____ a préalablement requis la restitution de l'effet suspensif à son recours; Qu'elle a conclu, principalement, à l'annulation dudit jugement et au renvoi de la cause au Tribunal en présence d'un représentant de la bailleresse, subsidiairement, à l'annulation des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement et cela fait, statuant à nouveau, à l'octroi d'un délai humanitaire de douze mois dès l'entrée en force d'une décision définitive en autorisant la bailleresse à l'échéance de ce délai à requérir à l'intervention de la force publique et à sa condamnation au paiement de la somme de 611 fr. 65; Qu'elle invoque notamment une violation des arts. 30 al. 1 et 30 al. 4 LaCC; Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par courrier expédié le 14 août 2020 à la Cour, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif; Considérant, EN DROIT, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC; Qu'elle l'est également si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2); Que 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1); Que, 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); Que l'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Que, dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1); Que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois; Que le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1); Que la jurisprudence retient également que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le

recourant pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1); Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC); Que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC); Que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC); Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC); Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. Jeandin, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/ Haldy/ Jeandin/ Schweizer, n. 5 ad art. 325 CPC); Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête de suspension du caractère exécutoire de la décision querellée, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site Internet de la Cour; Considérant qu'en l'espèce, même si la recourante a déclaré former "recours" contre le jugement entrepris, elle vise dans ses conclusions principales l'annulation de l'entier du dispositif du jugement et sollicite un renvoi de la cause au Tribunal, de sorte qu'elle ne remet pas uniquement en cause les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée, mais le prononcé même de cette évacuation; Que son acte doit donc être considéré comme un acte d'appel contre l'évacuation ordonnée et comme un acte de recours contre les mesures d'exécution, contre lesquelles seule cette dernière voie est ouverte (cf. notamment ACJC/1510/2017 du 22 novembre 2017 et ACJC/780/2018 du 18 juin 2018); Que la valeur litigieuse s'élève en l'espèce à 15'057 fr. (1'673 fr. x 9), de sorte que la voie de l'appel est effectivement ouverte contre le prononcé de l'évacuation remise en cause; Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution; Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Présidente ad interim de la Chambre des baux et loyers : Constate la suspension du caractère exécutoire du dispositif du jugement JTBL/527/2020 rendu le 23 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2430/2020-7. Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente ad interim ; Madame Chloé RAMAT, greffière. La présidente ad interim : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE La greffière : Chloé RAMAT Indications des voies de recours : La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. 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.