

GE_GERICHTE C/25348/2015 vom 21. September 2016

GE Cour de justice, 2016-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25348_2015

FR: GE_GERICHTE C/25348/2015 du 21 septembre 2016

IT: GE_GERICHTE C/25348/2015 del 21 settembre 2016

Regeste

EFFET SUSPENSIF ; BAIL À LOYER ; PROCÈS DEVENU SANS OBJET | CPC.315.5;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 21.09.2016 C/25348/2015

EFFET SUSPENSIF ; BAIL À LOYER ; PROCÈS DEVENU SANS OBJET | CPC.315.5;

C/25348/2015 ACJC/1236/2016 du 21.09.2016 sur JTBL/747/2016 (SBL) Descripteurs : EFFET SUSPENSIF ; BAIL À LOYER ; PROCÈS DEVENU SANS OBJET Normes : CPC.315.5; Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25348/2015 ACJC/1236/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du MERCREDI 21 SEPTEMBRE 2016 Entre Madame A. _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2016, comparant en personne, et FONDATION B. _____, p.a. et représentée par C. _____, _____, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. Vu, EN FAIT, le contrat de bail conclu par les parties le 1^{er} mars 2010, portant sur la location d'un appartement n° _____ de 6 pièces au 3^{ème} étage ainsi que d'une cave située au sous-sol de l'immeuble sis _____, à Genève; Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'466 fr. par mois; Que les parties sont également liées par un contrat de bail à loyer du 1^{er} mars 2010, portant sur la location d'un parking interne n° 27 située au sous-sol du même immeuble, dont le loyer s'élève à 136 fr. par mois; Qu'à la suite de la mise en demeure de régler l'arriéré de loyer de 3'506 fr. pour l'appartement et 340 fr. pour le parking du 11 octobre 2012 et de la résiliation du bail pour défaut de paiement (art. 257d CO) le 22 novembre 2012 pour le 31 décembre 2012, la locataire n'a pas contesté ledit congé; Attendu que, le 12 décembre 2012, la bailleresse a accordé à la locataire un arrangement de paiement, à la suite duquel un délai d'épreuve jusqu'au 30 avril 2014 a été convenu; Qu'à la suite de nouveaux retards dans le versement du loyer, la bailleresse a octroyé à la locataire, le 16 juillet 2015, un nouvel arrangement de paiement, lequel n'a pas été respecté par celle-ci; Que, par requête adressée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2015, la bailleresse, a requis, par la procédure de protection de cas clair, l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation; Qu'à l'audience du Tribunal du 13 janvier 2016, la bailleresse a concédé à la locataire un délai de paiement au 15 de chaque mois et a sollicité une nouvelle convocation à une année, afin de faire le point de la situation; Que, sur demande de la bailleresse, le Tribunal a fixé une nouvelle audience au 18 août 2016; Que, par courrier du 28 juillet 2016, la locataire a informé le Tribunal qu'elle ne pourrait pas être présente à l'audience, étant en vacances; elle a précisé que les loyers des mois de juin à août 2016 avaient été réglés et que son retard dans le règlement des loyers était dû à sa situation financière délicate, ne percevant que 3'700 fr. par mois alors qu'elle avait à sa charge 5

enfants mineurs; Qu'à l'audience du 18 août 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, soulignant que la dette s'élevait à 6'286 fr. 80; Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience; Que, par jugement JTBL/747/2016 rendu le 18 août 2016, expédié pour notification aux parties le 22 août suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer l'appartement et la cave litigieux (ch. 1 du dispositif), ainsi que le parking n° 27 (ch. 2), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 90 ème jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5); Vu l'appel formé le 9 septembre 2016 par A. _____ contre ce jugement; Attendu que A. _____ a conclu, avec suite de dépens, à l'annulation dudit jugement et à ce que la Cour dise que les indemnités et mensualités dues à titre d'arrangement avec la bailleresse étaient entièrement acquittées, et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance; Qu'elle a requis, préalablement, l'octroi de l'effet suspensif à son appel; Qu'elle a fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait pas honoré l'arrangement de paiement, alors même qu'elle avait versé à la procédure les preuves de versement des loyers en cause; Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse s'est, par écriture du 19 septembre 2016, rapportée à l'appréciation de la Cour quant à la restitution de l'effet suspensif; Qu'au fond, elle a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris; 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; 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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, 2ème 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). 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 9 mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation; 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 la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête de suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, 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; Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. Jeandin, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer, n. 4 ad art. 315 CPC); Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, le juge procédera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible; Considérant que la valeur litigieuse s'élève à 13'014 fr. (1'446 fr. x 9 mois); Que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal; Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte; Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise; Qu'en revanche, 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'appel, respectivement le recours, doit être formé par un mémoire écrit et motivé, adressé au greffe de la Cour et comporter les conclusions de l'appelant (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; Jeandin, in CPC, Code de Procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 311 CPC); Que les conclusions doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Elles doivent être formulées clairement, de manière à éviter toute hésitation sur l'objet de la demande (arrêts du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4P.228/2003 du 19 janvier 2004 consid. 2.2 dont la teneur reste applicable sous le CPC [Jeandin, op. cit., n. 2 ad art. 311 CPC; Tappy, in CPC, Code de Procédure civile commenté, 2011, n. 11 ad art. 221 CPC]); Que l'interdiction du formalisme excessif commande 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 (ATF 137 III 617 consid. 6.2); Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1.); Qu'en l'espèce, l'acte d'appel comporte des conclusions; Que l'appelante explique pour quelles raisons, selon elle, les premiers juges ont procédé à une appréciation arbitraire des faits, s'agissant du respect des facilités de paiement accordées par l'intimée; Que l'appel respecte en conséquence les exigences de motivation susrappelées, de sorte qu'il est recevable; Qu'il en va de même du recours; Que l'appel et le recours seront traités dans la même décision (art. 125 CPC); Que, dans la mesure où l'appel

suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution; Que, par ailleurs, l'intimée s'en est rapportée à justice s'agissant de l'effet suspensif; Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Présidente de la Chambre des baux et loyers : Constate la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/747/2016 rendu le 18 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25348/2015-7-SE. Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : La greffière : Nathalie LANDRY-BARTHE Maïté VALENTE Indications des voies de recours : La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (art. 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.