

GE_GERICHTE C/25432/2012 vom 19. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25432_2012

FR: GE_GERICHTE C/25432/2012 du 19 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/25432/2012 del 19 novembre 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; DEMEURE | CPC.321; CPC.132; CPC.257

Erwägungen

E. 1.1

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung 2 ème éd., 2013, n o 9 ad art. 308 CPC). 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).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement du locataire pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 6'111 fr. (loyer mensuel charges comprises de 679 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond 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. Partant, la voie de l'appel n'est pas ouverte et seul un recours est recevable (art. 319 ss CPC).

E. 1.3

En outre, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 1.4

Partant, la Cour est saisie d'un recours et revoit la décision avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC).

E. 1.5

Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). L'acte interjeté dans le délai de dix jours (art. 257, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC) est dès lors recevable à cet égard.

E. 2

2.1 L'acte de recours doit aussi être motivé comme le précise l'art. 321 al. 1 CPC. L'acte doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (Reetz/Hilber, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.4.2).

E. 2.2

Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 321 CPC). L'art. 311 al. 1 CPC est muet sur le contenu des conclusions de l'appel. Selon la jurisprudence, l'appel doit comporter des conclusions, lesquelles 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. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (arrêts du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4). Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral

4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; Girardin, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42; Donzallaz, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42). Enfin, l'autorité de recours peut tenir compte de conclusions implicites. Ainsi, lorsque le recourant sollicite le rejet de la demande, il requiert au moins la réduction du montant mis à sa charge; lorsqu'il propose l'admission intégrale de sa demande, il conclut implicitement à une augmentation du montant qui lui a été alloué dans la décision (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème édition, 2010, p. 432 n. 2377 et p. 412 n. 2258; Donzallaz, op. cit., n. 960 ad art. 42 LTF). Selon la jurisprudence, il convient de ne pas se montrer trop exigeant dans l'appréciation d'un acte rédigé par un non juriste (ATF 117 I A 133 consid. 5 d; cf. FREIBURGHANUS/AFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2ème éd. 2013, note 15 ad art. 321 CPC).

E. 2.3

L'autorité de seconde instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme tel que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par ce biais, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (Jeandin, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC et n. 6 ad art. 321 CPC).

E. 2.4

Dans le cas d'espèce, le recours, rédigé par un justiciable agissant en personne, ne contient aucune conclusion expresse quant au sort du jugement entrepris, le recourant se limitant à demander à la Cour de "repandre en question la décision prise lors du jugement". Cela étant, à lecture de l'acte de recours, l'on comprend que le recourant conteste les faits retenus par les premiers juges concernant l'absence de paiement de l'indemnité du mois de novembre 2012. La Cour peut inférer des motifs invoqués par le recourant que ce dernier conclut implicitement à l'annulation du jugement d'évacuation. Elle ne discerne toutefois aucune critique ni conclusion en ce qui concerne les mesures d'exécution de l'évacuation. La recevabilité du recours peut toutefois demeurer indéterminée au vu de ce qui suit.

E. 3

Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Il s'ensuit que les allégations nouvelles relatives au paiement des indemnités pour occupation illicite de novembre 2013 invoquées dans le cadre du recours sont irrecevables.

E. 4

4.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail; ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1); faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à

l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur est assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. A teneur de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

E. 4.2

Dans le cas présent, le recourant ne conteste ni la validité de la résiliation de son bail, ni le retard de paiement aux dates de l'avis comminatoire du 15 novembre 2011 et de l'avis de congé du 24 janvier 2012. Le recourant fait seulement valoir que le jugement serait entaché d'une constatation inexacte des faits quant au paiement du loyer de novembre 2012, ce qu'il soutient par ses allégations nouvelles, lesquelles ne sont pas recevables. Le fait que l'intimée ait dit qu'elle "[serait] disposée à remettre le bail en vigueur s'il n'y [avait] aucun problème de loyer", en acceptant que l'affaire soit reconvoquée dans un délai de six mois, ne saurait remettre en cause la validité du congé extraordinaire, à moins que le bailleur y ait renoncé, ce que le recourant n'allègue pas. Par ailleurs, les conditions requises pour l'évacuation pour défaut de paiement sont manifestement remplies, le recourant ne disposant plus de titre juridique l'autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux (art. 266 CO). L'état de fait et la situation juridique étant clairs au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, le recours devra être rejeté. Le Tribunal a également, à bon droit, ordonné les mesures d'exécution du jugement sollicitées par les intimés, qui ne sont d'ailleurs pas expressément critiquées par le recourant. Le recours devra par conséquent intégralement rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1321/2013 rendu le 19 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25432/2012-7-SE. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les 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. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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