

GE_GERICHTE C/27094/2011 vom 22. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27094_2011

FR: GE_GERICHTE C/27094/2011 du 22 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/27094/2011 del 22 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DEMANDE RECONVENTIONNELLE

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 et de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, 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 ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'art. 271a al. 1 lit. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1.; ATF 137 III 389 consid. 1.1; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

E. 1.3

Le loyer annuel s'élève à 19'757 fr. 40, charges comprises, de sorte que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est manifestement atteinte.

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitation et des locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer.

E. 2

2.1 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC); il est ainsi recevable à la forme. En revanche, la conclusion nouvelle formulée par l'appelante, à savoir celle tendant à ce que l'exécution du jugement JTBL/459/2011 intervienne au printemps 2014, est irrecevable, car même à considérer qu'elle présente un lien de connexité avec l'objet de l'appel, elle ne repose pas sur un fait ou moyen de preuve nouveau (art. 317 al. 2 let. b CPC).

E. 2.2

Constatant que le bail avait définitivement pris fin le 31 décembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble 1 _____ à Genève. L'appelante ne critique en rien cette décision, de sorte que son appel ne

peut qu'être rejeté. En effet, elle passe sous silence le fait que son évacuation a été prononcée sur la base de l'expiration de la prolongation de bail octroyée au 31 décembre 2011 et non pas sur la base du congé pour défaut de paiement notifié le 28 octobre 2011. Le seul fait que la durée de la prolongation a été dépassée suffit à justifier l'évacuation de la locataire. Dès lors, les arguments soulevés par cette dernière contre la résiliation de bail pour défaut de paiement ne sont d'aucune pertinence. Ainsi, contrairement à la thèse de l'appelante, la Cour considère que le Tribunal n'a ni violé le principe de l'interdiction du déni de justice, ni l'art. 257 d CO. Ce faisant, le Tribunal n'a pas plus agi de façon arbitraire. S'agissant enfin de la demande de suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur celle relative à la réduction de loyer (référéncée C/26376/2011), ou de la demande de jonction avec cette procédure (la partie "En droit" et les conclusions de l'appelante n'étant pas concordantes sur ce point), il y a lieu de les rejeter, l'issue de la présente procédure ne dépendant pas de la procédure C/26376/2011, relative à la réduction de loyer.

E. 3

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juin 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/547/2013 rendu le 22 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27094/2011-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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. (cf. consid. 1.3).

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