

GE_GERICHTE C/5345/2012 vom 10. März 2014

GE Cour de justice, 2014-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5345_2012

FR: GE_GERICHTE C/5345/2012 du 10 mars 2014

IT: GE_GERICHTE C/5345/2012 del 10 marzo 2014

Regeste

BAIL À LOYER; DROIT À LA PREUVE

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. 9, ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 6'780 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'780 fr. x 3 = 20'340 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ff. ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

E. 2.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 152 al. 1 CPC, au motif que le Dr D._____ n'a pas été entendu, alors que celui-ci a été consulté par la locataire le 23 août 2011, soit un mois après le premier courrier de résiliation, et le 6 septembre 2011, soit le même jour que l'envoi du deuxième courrier adressé par la locataire à la régie. Selon l'appelante, le Dr D._____ aurait attesté qu'elle présentait une décompensation psychiatrique aiguë lors de la consultation du 23 août 2011 qui devait exister depuis plusieurs semaines probablement. L'appelante soutient également que, dans la mesure où la preuve de l'incapacité de discernement est difficile à apporter, les premiers juges n'ont pas pu être convaincus de la capacité de discernement de la locataire au moment de la rédaction des deux courriers de résiliation du bail sans l'audition du Dr D._____ et l'établissement d'une expertise psychiatrique.

E. 2.2

Aux termes des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'art. 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZWER, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152 CPC). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152). La capacité de discernement est présumée. Celui qui en allègue l'absence doit prouver l'incapacité de discernement au stade de la vraisemblance prépondérante (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_542 2012 du 24 janvier 2013 consid. 2.4). Dans certains cas de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'expérience de la vie permet de présumer le contraire, à savoir l'absence de discernement, et la contre-preuve incombe alors à celui qui se prévaut du discernement (WERRO/SCHMIDLIN, Commentaire Romand, Code civil I, n° 5 ad art. 16 CC). L'instance d'appel peut statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC).

E. 2.3

En l'espèce, les premiers juges ont relevé que l'audition du Dr E. _____ et l'apport des pièces relatives à la procédure tutélaire introduite par la demande de curatelle volontaire de la locataire, étaient suffisants à forger leur conviction au sujet de la capacité de discernement de la locataire. En outre, ils n'ont pas entendu le Dr D. _____, au motif que ce dernier n'avait suivi la locataire qu'un mois après le courrier de résiliation émanant de celle-ci et durant quelques séances seulement. Ce médecin n'était dès lors pas en mesure de se déterminer sur la capacité de discernement de la locataire au moment de la résiliation du bail.

E. 2.4

S'agissant du fonctionnement paranoïde de la locataire, les premiers juges ont retenu que l'audition du Dr E. _____ et les nombreuses pièces produites dans la procédure suffisaient à être convaincu que le seuil de gravité exigé par la jurisprudence aux fins de renversement de la présomption de la capacité de discernement n'était pas atteint. En particulier, ils ont considéré qu'une maladie mentale, qui aurait eu pour conséquence de priver régulièrement la locataire de sa capacité de discernement, aurait rendu nécessaire la mesure de tutelle alors envisageable, au sens du droit applicable avant l'entrée en vigueur du nouveau droit de la protection de l'adulte et de l'enfant.

E. 2.5

Concernant l'éventuelle incapacité de discernement de la locataire au stade de la vraisemblance prépondérante alléguée par celle-ci, les premiers juges ont retenu qu'au vu de la durée de ses états de dissociation de l'ordre d'un événement, le Dr D. _____, qui a été consulté par la locataire qu'un mois après le courrier de résiliation du bail, n'était pas en mesure de se déterminer sur sa capacité de discernement au moment de cette résiliation.

E. 2.6

La Cour relèvera que l'audition du Dr D. _____ a été requise par la locataire, à qui il incombe d'établir son incapacité de discernement au moment de la résiliation du bail. Même si la durée des états de dissociation de celle-ci est de l'ordre d'un événement et que le Dr D. _____ n'a été consulté par la locataire qu'un mois après le courrier de résiliation du bail, il n'est pas exclu que celui-ci puisse se déterminer, ou du moins éclairer le Tribunal, sur la capacité de discernement de la locataire au moment de cette résiliation. Cette audition est d'autant plus judicieuse que le Dr D. _____ a été consulté par la locataire le 6 septembre 2011, soit à la date du deuxième courrier adressé par la locataire à la régie. De plus, il ressort du certificat médical du 9 novembre 2011 établi par le Dr D. _____, que la locataire présentait le 23 août 2011 une décompensation psychiatrique aiguë, générant des troubles du comportement et une altération de son contact avec la réalité, probablement depuis plusieurs semaines, ce qui renforce encore la nécessité de son audition. Le fait que les premiers juges ont retenu l'aggravation de l'état de santé de la locataire, durant l'été au cours duquel les faits litigieux se sont produits, constatée pour la première fois par le Dr D. _____, aurait dû les inciter à entendre celui-ci.

E. 2.7

Le refus des premiers juges d'entendre le Dr D. _____ prête donc flanc à la critique. Eu égard à la violation du droit à la preuve par les premiers juges et en vue de l'audition du Dr D. _____ portant sur la capacité de discernement de la locataire, il s'impose d'annuler la décision attaquée, puis de renvoyer l'affaire au Tribunal pour complément de l'instruction et nouvelle décision, au sens des considérations susmentionnées.

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).

E. 4

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. * * * * * 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/580/2013 rendu le 29 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5345/2012-2-OSD. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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. 1.2 + 4).

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