

GE_GERICHTE C/5861/2017 vom 27. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5861_2017

FR: GE_GERICHTE C/5861/2017 du 27 février 2019

IT: GE_GERICHTE C/5861/2017 del 27 febbraio 2019

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU;PROCÉDÉ TÉMÉRAIRE | CO.257d; CPC.128.al3;
Cst.29.al2

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). 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 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; 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 821 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. ($[821 \text{ fr.} \times 12] \times 3 = 29'556 \text{ fr.}$). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appelant conclut, principalement, à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au Tribunal. Il ne prend en revanche, aucune conclusion au fond, concernant la validité des congés et son évacuation. L'appel est de nature réformatoire et il est dès lors, en principe, nécessaire de prendre des conclusions au fond. Cela étant, dans la mesure où l'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu, ce qui conduirait, en principe, à un renvoi de la cause, l'absence de conclusion au fond - étant toutefois rappelé qu'une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours (arrêt du Tribunal fédéral 5A_596/2018 du 26 novembre 2018 consid. 5.3) - ne doit pas nécessairement conduire à l'irrecevabilité de l'appel (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_485/2016 du 19 décembre 2016 consid. 2.3). Il sera dès lors admis, sans qu'il soit davantage examiné en l'espèce si la prétendue violation du droit d'être entendu de l'appelant aurait pu être réparée devant le Cour et dans la mesure où l'appel est, en tout état de cause, infondé (cf. infra consid. 2 et 3), que l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131,

311 al. 1 CPC) et qu'il est ainsi recevable.

E. 1.4

Les parties ont produit des pièces nouvelles. L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties avec leur réponse, réplique et duplique, se rapportent à des faits survenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et elles ont été produites sans retard. Elles sont ainsi recevables. Le courrier de l'appelant du 28 décembre 2018, postérieur à la date à laquelle la Cour a gardé la cause à juger est en revanche irrecevable de même que les faits qu'il comporte. Son contenu n'est, en tout état de cause, pas déterminant. La réponse de l'intimée à ce courrier est également irrecevable.

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que le Tribunal n' a pas donné suite à sa demande d'audition de trois témoins.

E. 2.1

Le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 V 71 consid. 4.1; 142 II 218 consid. 2.3; 135 I 279 consid. 2.3). En matière d'établissement des faits et d'appréciation des preuves, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire (art. 9 Cst.) qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal

fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.1; 4A_141/2016 du 26 mai 2016 consid. 1.2).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant motive son grief par le fait qu'une "pesée des intérêts rend prima facie ces refus [d'audition de témoins] iniques" et soutient que ladite audition n'aurait pas prolongé la procédure. L'audition d'un des témoins avait d'ailleurs été initialement admise. Ce faisant, l'appelant n'explique d'aucune manière sur quels points ces témoins devraient être entendus et en quoi leurs déclarations pourraient être pertinentes pour l'issue du litige. Il ne démontre donc pas que le Tribunal avait violé son droit d'être entendu en refusant leur audition par appréciation anticipée des preuves. Il apparaît en tout état de cause que les témoins dont il sollicite l'audition travaillent pour les services sociaux, en particulier l'Hospice général, et que la difficulté de l'appelant pour payer son loyer résultant de la suppression de l'aide sociale dont il bénéficiait n'est pas un élément pertinent pour juger si les conditions de résiliation du bail sont remplies en l'espèce ou si son évacuation est justifiée (cf. infra consid. 3). Le grief de violation du droit d'être entendu de l'appelant sera donc rejeté.

E. 3

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies. Il n'a notamment pas contesté qu'il ne s'était pas acquitté des loyers réclamés aux termes des avis comminatoires des 5 et 19 janvier 2017, ni, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, que si son empêchement à verser les loyers découlait de la décision de l'Hospice général de ne plus lui octroyer d'aide sociale, il n'en demeurerait pas moins que les loyers prévus par les baux et faisant l'objet des avis comminatoires restaient dus. Il sera relevé, à toutes fins utiles et si besoin, que l'absence de revenus du locataire - qu'il s'agisse de revenus tirés d'un emploi salarié ou provenant de l'aide sociale - n'est en effet pas un motif d'annulation du congé pour défaut de paiement du loyer. La résiliation du bail étant valable, le Tribunal n'a par ailleurs pas violé le droit en considérant que, l'appelant ne disposait d'aucun titre pour occuper l'appartement et la place de parking loués, de sorte que son évacuation devait être ordonnée, ce que l'appelant ne conteste pas davantage. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ces deux points.

E. 4

L'appelant conteste le jugement en tant qu'il l'a débouté de sa conclusion tendant au paiement de 265 fr. 05. Il fonde sa prétention sur le fait qu'il n'a pas pu accéder au parking pendant près de quatre mois puisqu'il avait réclamé un badge pour y accéder, qui ne lui avait pas été remis. Il avait payé son loyer sans obtenir de contreprestation du bailleur. La bailleuse ne pouvait donc pas compenser une prétendue créance à cet égard avec un solde de décompte de charges en sa faveur. Selon lui, le Tribunal avait traité cette question avec légèreté et était "passé à côté du sujet", en violation de ses droits. De la sorte, l'appelant ne conteste pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que ni la réalité ni la quotité de sa créance compensante n'était démontrée. Il n'explique pas sur quel fondement juridique il aurait été en droit de cesser le paiement de son loyer et ne conteste notamment pas le jugement en tant qu'il a considéré qu'il ne devait pas simplement retenir le paiement de son loyer, mais qu'il devait consigner celui-ci, ce qui constitue la manière dont doit procéder le locataire en cas de défaut de la chose louée (cf. art. 259a al. 2 CO). Le grief sera donc rejeté, dans la mesure où il est recevable.

E. 5

L'intimée soutient que l'appelant a agi de manière téméraire en déposant un recours dépourvu de toute chance de succès afin de retarder l'issue du litige.

E. 5.1

Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. Agit notamment de façon téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b; Haldy, in Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC). La pratique fait preuve d'une grande retenue dans l'admission de la témérité. Le caractère téméraire ne doit être admis qu'à titre tout à fait exceptionnel.

E. 5.2

En l'espèce, le droit de l'appelant de former appel pour obtenir une décision en sa faveur concernant la validité des congés et le paiement de la somme de 265 fr. ne peut être considéré comme téméraire au sens de l'art. 128 CPC. Même si ses chances de succès étaient faibles, au vu de l'argumentation développée, il ne peut être considéré que le dépôt de son appel s'apparente à une utilisation abusive des voies de recours. Il n'y a donc pas lieu de lui infliger une amende pour téméraire plaideur.

E. 6

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 septembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/756/2018 rendu le 28 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5861/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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.

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