

GE_GERICHTE C/6336/2015 vom 26. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6336_2015

FR: GE_GERICHTE C/6336/2015 du 26 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE C/6336/2015 del 26 ottobre 2015

Regeste

MOTIVATION; CAS CLAIR; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) | CPC.311.1; CPC.257; CO.267

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 26.10.2015 C/6336/2015

MOTIVATION; CAS CLAIR; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) | CPC.311.1; CPC.257; CO.267

C/6336/2015 ACJC/1293/2015 du 26.10.2015 sur JTBL/705/2015 (SBL), CONFIRME
Descripteurs : MOTIVATION; CAS CLAIR; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) Normes :
CPC.311.1; CPC.257; CO.267 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON
DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/6336/2015 ACJC/1293/2015 ARRÊT DE LA
COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 26 OCTOBRE 2015 Entre
A _____ , domiciliée 1 _____ , Genève, recourante contre un jugement rendu par le
Tribunal des baux et loyers le 1 er juin 2015, comparant par Me Nils De Dardel, avocat,
boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,
et B _____ , représentée par C _____ , 2 _____ , Genève, intimée, comparant en personne.
EN FAIT A. a. B _____ , bailleresse, et A _____ , locataire, sont liées par un contrat de bail
du 30 juin 1983 portant sur la location d'un appartement de _____ pièces avec
balcon _____ au _____ de l'immeuble sis 3 _____ à Genève. Le loyer annuel a été fixé,
en dernier lieu, charges comprises, à 9'180 fr., soit 765 fr. par mois. b. Par avis officiel du
24 octobre 2013, la bailleresse a signifié à la locataire son congé pour l'échéance
contractuelle du 30 juin 2014, au motif qu'elle n'était plus domiciliée dans le logement
précité. c. La contestation du congé par la locataire a été jugée irrecevable, car tardive, par
jugement du Tribunal du 10 novembre 2014. L'appel contre ce jugement a été déclaré
irrecevable par la Cour le 12 décembre 2014 et par arrêt du 20 février 2015, le Tribunal
fédéral n'est pas entré en matière sur le recours formé contre cette décision. d. Par requête
du 27 mars 2015 en protection de cas clair, B _____ a conclu à ce que A _____ soit
condamnée à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne
faisant ménage commun avec elle l'appartement loué au 3 _____ à Genève et à ce qu'elle
soit autorisée à requérir l'expulsion par la force publique de la précitée, dès l'entrée en force
du jugement. e. Lors de l'audience du 1 er juin 2015 devant le Tribunal, la locataire a
expliqué qu'elle avait quitté depuis 2010 l'appartement litigieux, dans lequel seuls ses
enfants majeurs habitaient. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête, la situation
juridique n'étant pas claire puisqu'elle avait quitté l'appartement depuis cinq ans. B _____ a
persisté dans ses conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. B. Par
jugement du 1 er juin 2015, expédié pour notification aux parties le 8 juin suivant, le
Tribunal des baux et loyers a condamné A _____ à évacuer immédiatement de sa personne,

de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de _____ pièces _____ au _____ de l'immeuble sis 3 _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B _____ à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès le 30 ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3). Le Tribunal a considéré que depuis l'expiration du contrat de bail, la locataire ne disposait plus d'aucun titre pour conserver la possession des locaux loués. Bien qu'elle eût elle-même quitté l'appartement, elle n'avait cependant pas restitué la possession au bailleur, violant ainsi l'art. 267 al. 1 CO. C. a. Par acte du 18 juin 2015, A _____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement de B _____ de toutes ses conclusions. Elle a fait valoir qu'elle avait déjà quitté l'appartement depuis le 1 er mars 2010 avec ses enfants mineurs et que seuls ses enfants majeurs continuaient à l'occuper, lesquels ne faisaient toutefois pas ménage commun avec elle. B _____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Elle a fait valoir que les moyens présentés étaient identiques à ceux déjà soulevés devant le Tribunal, sans que le jugement attaqué soit critiqué. L'appelante ne disposait en outre d'aucun intérêt à recourir dans la mesure où elle indiquait qu'elle avait déjà quitté l'appartement. En tout état de cause, le recours était infondé. b. Les parties ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leur réplique du 6 juillet 2015 et duplique du 17 juillet 2015. c. Les parties ont été informées par avis de la Cour du 17 juillet 2015 de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 CPC). 1.1 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). 1.1.1 Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1, 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois (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). La valeur litigieuse est dès lors inférieure à 10'000 fr. ($9 \times 765 \text{ fr.} = 6'885 \text{ fr.}$), de sorte que seule la voie du recours est ouverte. 1.1.2 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 de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, publié in: SJ 2012 I p. 232). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne

satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités, publié in: RSPC 2015 p. 52 n. 1614). Dites exigences doivent aussi être observées dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.1; 5A_141/2014 du 28 avril 2014 consid. 3.4; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5C.14/2005 du 11 avril 2005 consid. 1.2). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1 et les références; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

1.1.3 En l'espèce, la recourante répète certes l'argumentation juridique qu'elle avait déjà formulée devant le Tribunal, sans expliquer explicitement en quoi le jugement attaqué, qui retient que la recourante n'a pas restitué la possession de l'appartement, violant ainsi l'art. 267 CO, serait contraire au droit. Il peut cependant être compris de ses développements que la recourante conteste, implicitement, que les conditions légales de l'évacuation, admises par le Tribunal, sont remplies. Le recours a par ailleurs été déposé en temps utile. Enfin, la recourante dispose d'un intérêt juridique à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC) puisqu'elle est condamnée à évacuer les locaux qui lui ont été remis à bail. La présente cause n'est ainsi pas comparable à celle invoquée par l'intimée et qui a donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_651/2014 dans lequel l'évacuation avait déjà eu lieu, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisqu'il s'agit précisément de l'objet du litige. Le recours sera déclaré recevable.

1.2 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante soutient qu'elle ne peut être évacuée puisqu'elle a déjà quitté l'appartement, qui est occupé par ses enfants majeurs.

2.1 2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

2.1.2 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). La restitution se fait par remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur. Ainsi, la restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y

trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1; 4D_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.3; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 7.1 p. 815). Le fait de ne plus user de la chose ou de ne plus exercer la maîtrise ne suffit pas (Aubert, in *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 3 ad art. 267 CO). Le locataire étant le débiteur de cette obligation de restitution, c'est à lui qu'il appartient, en vertu de l'art. 8 CC, de prouver les faits qui permettent de constater qu'il s'est libéré de son obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.2 et les auteurs cités). Lorsque le locataire ne restitue pas la chose au terme du bail, le bailleur peut ouvrir contre lui une action en expulsion. L'action en expulsion formée par le bailleur peut faire l'objet de la procédure du cas clair de l'art. 257 CPC, sans tentative de conciliation préalable. Tel est le cas lorsque l'action en expulsion a été précédée d'une procédure de contestation du congé et qu'un jugement constatant la validité du congé est en force et exécutoire, du moment qu'il ne reste plus au juge de l'expulsion qu'à donner ordre au locataire de restituer les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2).

2.2 En l'espèce, la locataire s'est bornée à affirmer qu'elle n'habitait plus l'appartement de sorte qu'elle ne pouvait pas être évacuée. Elle n'a toutefois pas allégué qu'elle aurait procédé à la restitution de l'appartement, comme elle en avait l'obligation à la fin du bail. Elle n'a notamment pas soutenu qu'un état des lieux de sortie aurait été dressé, comme le prévoit l'art. 10 al. 3 du Contrat Cadre Romand de baux à loyer. De plus, la recourante ne peut raisonnablement prétendre qu'elle pouvait simplement quitter l'appartement, sans autre formalité, pour être libérée de ses obligations résultant du contrat de bail auquel elle est partie. La recourante n'a dès lors pas démontré avoir restitué l'appartement litigieux. Pour le surplus, la recourante ne conteste d'aucune manière que le bail a été valablement résilié. Le cas doit donc être qualifié de clair et c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation de la recourante. Celle-ci ne conteste par ailleurs pas les mesures d'exécution ordonnées. Le recours sera donc rejeté.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 18 juin 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/705/2015 rendu le 1er juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6336/2015-7 SD. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. 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.