

GE_GERICHTE C/7179/2019 vom 4. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7179_2019

FR: GE_GERICHTE C/7179/2019 du 4 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE C/7179/2019 del 4 novembre 2019

Regeste

CPC.257; CO.257d

Erwägungen

E. 2

Le Tribunal a considéré que les conditions de la résiliation du bail pour non- paiement du loyer étaient réalisées. Le congé était valable, de sorte que les locataires n'avaient plus de titre les autorisant à occuper les locaux. Leur évacuation devait par conséquent être prononcée. Les appelants font valoir que leur droit d'être entendus a été violé car leur seconde demande de renvoi de l'audience avait été refusée. Ils auraient souhaité obtenir un accord à l'amiable.

E. 2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). 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. 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. 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 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

E. 2.1.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

E. 2.1.3

Selon l'art. 135 CPC, le Tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants lorsque la demande en est faite avant cette date. Le renvoi d'une audience relève de la conduite du procès et ainsi, de l'appréciation du tribunal. Il n'y a pas de droit à un renvoi de l'audience. Si une partie ne comparaît pas à l'audience, elle supporte les conséquences de son défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_617/2013 du 30 juin 2014 consid. 3.4; 5A_121/2014 du 13 mai 2014 consid. 3.3).

E. 2.1.4

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, le Tribunal n'était pas tenu de renvoyer une seconde fois l'audience appointée. Les appelants auraient pu s'y faire représenter, ce qu'ils n'ont pas fait. Leur droit d'être entendus n'a par conséquent pas été violé. Les appelants ont en outre valoir qu'ils auraient voulu trouver un accord amiable. Cette allégation, présentée pour la première fois en appel, est irrecevable. En tout état de cause, elle est dénuée de pertinence puisqu'aucun accord n'a été trouvé. Les appelants ne contestent par ailleurs pas que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement sont réalisées, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

E. 3

Les recourants font valoir que l'arcade litigieuse est "la source de leur activité professionnelle et de leurs revenus financiers" élément qui n'a pas été pris en compte par le Tribunal en violation de l'art. 30 al. 4 LaCC.

E. 3.1

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par les art. 335 ss CPC. En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile prévoit également que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

E. 3.2

En l'espèce, les recourants n'ont pas requis devant le Tribunal de sursis à l'évacuation, de sorte que ce grief, formulé pour la première fois devant la Cour est tardif et partant irrecevable. En tout état de cause, les recourants affirment que le jugement viole le principe de proportionnalité sans cependant expliquer pour quel motif. Le seul fait que l'arcade constitue le siège de leur activité professionnelle ne justifie pas qu'ils y demeurent sans payer de loyer. Dans la mesure où ils n'allèguent aucun motif pertinent justifiant qu'un sursis à l'évacuation leur soit accordé, leur grief doit être rejeté. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 29 août 2019 par A _____ et B _____ contre le jugement JTBL/700/2019 rendu le 11 juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7179/2019-8-SE. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.