

## **GE\_GERICHTE C/8813/2017 vom 28. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8813\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8813_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/8813/2017 du 28 août 2017

IT: GE\_GERICHTE C/8813/2017 del 28 agosto 2017

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR | CPC.257; CO.267.1;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.08.2017 C/8813/2017

EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR | CPC.257; CO.267.1;

C/8813/2017 ACJC/1020/2017 du 28.08.2017 sur JTBL/541/2017 ( SBL ) , RENVOYE

Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR Normes : CPC.257; CO.267.1; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8813/2017 ACJC/1020/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 28 AOÛT 2017 Entre Madame A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> juin 2017, représentée par l'agence immobilière E\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, dans les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et Monsieur B\_\_\_\_\_ et Monsieur C\_\_\_\_\_, domiciliés D\_\_\_\_\_, Genève, intimés, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement JTBL/541/2017 du 1<sup>er</sup> juin 2017, reçu par A\_\_\_\_\_ le 8 juin 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation avec exécution directe formée le 19 avril 2017 par la précitée à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 19 juin 2017, A\_\_\_\_\_ forme appel contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour condamne C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à évacuer immédiatement de leur personne, de tout bien et de tout tiers, l'appartement de cinq pièces n° 021 qu'ils occupent au deuxième étage de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_, ainsi que leurs dépendances, en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative, ordonne l'exécution immédiate du jugement et l'autorise à faire exécuter sans délai ledit jugement par la force publique. Le 3 juillet 2017, A\_\_\_\_\_ a déposé à la Cour une pièce nouvelle, à savoir le dispositif de l'arrêt 1\_\_\_\_\_ du 27 juin 2017, par lequel le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre l'arrêt de la Cour de justice du 16 janvier 2017. Les parties ont été informées le 14 juillet 2017 de ce que la cause était gardée à juger, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'ayant déposé aucune réponse dans le délai imparti. C. a. Par contrat de bail du 23 juillet 2014, A\_\_\_\_\_, bailleuse, a remis à bail à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, un appartement de cinq pièces n° 021 au deuxième étage de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ à Genève à l'usage d'habitation "du locataire" exclusivement. Le loyer a été fixé à 2'700 fr. par mois. b. Par avis de résiliation du 13 mai 2015, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 juin 2015 en invoquant l'art. 257f CO et un avertissement du 18 mars 2015. c. Par jugement du 24 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé précité. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la

Cour du 16 janvier 2017. Le 20 février 2017, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déposé au Tribunal fédéral un recours en matière civile dirigé contre l'arrêt du 16 janvier 2017. La demande d'effet suspensif formée par les précités a été rejetée par ordonnance du 12 avril 2017 du Tribunal fédéral. Celui-ci a considéré que la réalisation du risque allégué (l'exécution de l'arrêt attaqué causerait un préjudice irréparable aux locataires) n'apparaissait pas vraisemblable, dans la mesure où l'expulsion proprement dite des locataires devrait encore faire l'objet d'une procédure judiciaire spécifique dont l'issue ne devrait pas intervenir avant que le Tribunal fédéral ait statué sur le recours. d. Par requête en protection du cas clair formée le 19 avril 2017, A\_\_\_\_\_ a requis du Tribunal l'évacuation de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et l'exécution directe de celle-ci. e. Lors de l'audience du Tribunal du 1<sup>er</sup> juin 2017, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Les locataires n'ont pas pris de conclusions formelles. B\_\_\_\_\_ a fait valoir que "l'argumentaire mis en avant par le TF était que l'évacuation ne serait pas prononcée avant que le TF ne se prononce sur le recours". Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620 ). En l'espèce, la valeur litigieuse est de 24'300 fr. (2'700 x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. 1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 1.3 La nature particulière de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs de l'art. 257 al. 1 CPC impose à l'autorité d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles, même de celles qui pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC, est exclue (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1, 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Ainsi, lapièce nouvelle produite par l'appelante le 3 juillet 2017, à savoir l'arrêt du Tribunal fédéral du 27 juin 2017, est irrecevable. 2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré - compte tenu du motif pour lequel le Tribunal fédéral avait refusé l'effet suspensif au recours interjeté par les locataires contre l'arrêt de la Cour du 16 janvier 2017 - que la situation juridique n'était pas claire. 2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut

donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, ATF 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7, 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). 2.2 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). 2.3 En l'espèce, la Cour, par arrêt du 16 janvier 2017, a confirmé la validité du congé du 13 mai 2015 et le 12 avril 2017 le Tribunal fédéral a refusé d'octroyer l'effet suspensif au recours en matière civile formé par les intimés contre l'arrêt précité. Au moment du dépôt de la requête en protection du cas clair, ledit arrêt avait acquis force de chose jugée et était devenu exécutoire, la motivation dudit refus par le Tribunal fédéral n'étant pas pertinente. Ainsi, le moyen soulevé par les intimés en première instance n'était pas apte à entraîner le rejet de la requête en protection du cas clair. Lors du dépôt de celle-ci, il était acquis que depuis le 30 juin 2015, les locataires ne disposaient plus d'un titre les autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux. Le cas est donc clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que l'évacuation des intimés doit être prononcée. Le jugement attaqué sera annulé et réformé dans le sens qui précède. 3. Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le Code de procédure civile attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Cette dernière n'est pas compétente pour ordonner elle-même des mesures d'exécution. La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les mesures d'exécution de l'évacuation sollicitées par l'appelante. 4. 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 19 juin 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/541/2017 rendu le 1<sup>er</sup> juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8813/2017-7-SD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau : Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers dont ils répondent, l'appartement de cinq pièces n° 021 au deuxième étage de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ à Genève. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur les mesures d'exécution de l'évacuation requises par A\_\_\_\_\_. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Bertrand REICH, Monsieur Thierry STICHER, 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.

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