

GE_GERICHTE C/8869/2017 vom 23. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8869_2017

FR: GE_GERICHTE C/8869/2017 du 23 juin 2017

IT: GE_GERICHTE C/8869/2017 del 23 giugno 2017

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR | CPC.257;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 27.11.2017 C/8869/2017

EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR | CPC.257;

C/8869/2017 ACJC/1531/2017 du 27.11.2017 sur JTBL/615/2017 (SBL) , CONFIRME

Recours TF déposé le 15.01.2018, rendu le 27.06.2018, CONFIRME, 4D_4/2018

Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR Normes : CPC.257; En fait

En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR

JUDICIAIRE C/8869/2017 ACJC/1531/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers du LUNDI 27 NOVEMBRE 2017 Entre A_____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 juin 2017, comparant par Me Bénédicte FONTANET, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement du 23 juin 2017, expédié pour notification aux parties le 29 juin 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation du 20 avril 2017 A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif). En outre, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 14 juillet 2017, A_____ forme recours contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif. Elle conclut au prononcé de l'évacuation immédiate de B_____ ainsi que de tout tiers et de tout bien de la place de stationnement n°1_____ sise dans le parking souterrain situé 2_____ à _____ (GE) et à ce qu'il soit ordonné immédiatement l'exécution du jugement d'évacuation en enjoignant à tout huissier judiciaire, le cas échéant en requérant le concours de la force publique, d'évacuer B_____ ainsi que tout tiers et tout bien de la place de stationnement précitée. Elle requiert également la condamnation de B_____ à lui verser la somme de 4'432 fr. 70, ainsi que la somme de 126 fr. à titre d'indemnité mensuelle pour occupation illicite à compter du 1^{er} mai 2017 et jusqu'à la libération de la place de stationnement n° 46. b. B_____ n'a pas répondu au recours formé par A_____. c. Les parties ont été informées le 15 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants : a. Le 3 février 1994, A_____, bailleresse, et B_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de stationnement n°1_____ sise dans le parking souterrain situé 2_____, à _____ (GE). Le loyer a été fixé à 110 fr. par mois, frais accessoires compris. b. Par avis comminatoire du 6 septembre 2016, A_____ a mis en demeure B_____ de payer dans les trente jours 2'898 fr., à titre de loyers impayés pour la période courant du 1^{er} novembre 2014 au 30

septembre 2016, et l'a informé qu'à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, elle résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO. c. Dans la mesure où la somme susmentionnée n'a pas été réglée dans le délai imparti, A_____ a résilié le bail par avis officiel du 17 octobre 2016 pour le 30 novembre 2016. Le congé a été notifié à B_____ exclusivement. d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 20 avril 2017, A_____ a requis du Tribunal l'évacuation de B_____, l'exécution forcée du jugement d'évacuation et qu'il soit ordonné immédiatement l'exécution du jugement d'évacuation en enjoignant à tout huissier judiciaire, le cas échéant en requérant le concours de la force publique, d'évacuer B_____ ainsi que tout tiers et tout bien de la place de stationnement. En outre, A_____ a requis du Tribunal qu'il condamne B_____ au paiement des arriérés de loyers pour un montant de 3'787 fr. 20 ainsi que des indemnités mensuelles pour un montant de 126 fr. pour occupation illicite à compter du 1^{er} mai 2017 et ce jusqu'à la libération et à la restitution totale de la place de stationnement litigieuse. e. Lors de l'audience de débats du 23 juin 2017, B_____ a déclaré qu'il était divorcé depuis 1992 et qu'il n'avait plus de contact avec son épouse. Il souhaitait pouvoir conserver la place de stationnement, mais il était néanmoins d'accord de la restituer. Il lui semblait que le montant qui lui était réclamé était supérieur à celui qu'il devait. A_____ a déclaré n'avoir aucun autre document contractuel à fournir, ne pas avoir de "Track & Trace" à produire, ni d'avis de majoration de loyer. A l'issue de l'audience la cause a été gardée à juger. 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 fixée sur la base du loyer initialement convenu est de 990 fr. (110 fr. x 9 mois), soit inférieure à 10'000 fr. Ainsi, seule la voie du recours est ouverte contre la décision en tant qu'elle vise l'évacuation, comme d'ailleurs en tant qu'elle vise les mesures d'exécution requises (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Il en va de même en ce qui concerne les conclusions en paiement, inférieures à 10'000 fr. 1.2 Le délai de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable. 2. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC. 2.1 2.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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 preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (« Glaubhaftmachen ») ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est, par conséquent, irrecevable (ATF 141 III 23, consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités). 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. 5.1.1, 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.2).

2.1.2 S'il y a plusieurs locataires, l'avis comminatoire de l'art. 257d CO et le congé doivent être adressés à tous les colocataires, mais pas séparément à chacun d'eux, sauf si le bail porte sur le logement de la famille et que les colocataires sont les époux ou les partenaires enregistrés (lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, pp. 638 et 666).

2.2 En l'espèce, la recourante a admis ne pas avoir notifié d'avis de résiliation à C_____, colocataire de l'objet litigieux. Ce seul élément permet de douter de la validité de la résiliation notifiée le 17 octobre 2016. La question de savoir si l'objet du litige a perdu toute importance pour la colocataire, comme le soutient la recourante pour la première fois dans la procédure de recours, nécessite des mesures d'instruction incompatibles avec le caractère sommaire de la procédure. En outre, la jurisprudence citée par la recourante implique l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation, ce qui est exclu pour le juge du cas clair. S'agissant du montant du loyer, il subsiste également un doute dans la mesure où le montant mentionné dans le contrat de bail est de 110 fr. par mois et qu'aucun document contractuel permettant, le cas échéant, de justifier la somme de 126 fr. par mois alléguée et réclamée par la recourante n'est produit. A cet égard, le décompte établi par la régie n'est pas suffisant. En outre, les conclusions en paiement de 3'787 fr 20 ont été contestées par l'intimé lors de l'audience du 23 juin 2017. Ainsi, les conditions d'application de l'art. 257 CPC ne sont pas remplies et le Tribunal n'a dès lors pas violé cette disposition en déclarant irrecevable la requête de la recourante. Le recours sera dès lors rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 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 14 juillet 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/615/2017 rendu le 23 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8869/2017-8-SE. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Pierre STASTNY,

juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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