

GE_GERICHTE C/9389/2024 vom 1. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9389_2024

FR: GE_GERICHTE C/9389/2024 du 1 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE C/9389/2024 del 1 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie de recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

E. 1.1

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, il ressort des explications des appelants qu'ils contestent non seulement les mesures d'exécution, mais également la validité du congé. Au vu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 1.2

Interjetés par écrit dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 1 et 2 CPC), l'appel et le recours sont recevables de ces points de vue.

E. 2

L'intimée relève un défaut de légitimation active, respectivement de consorité nécessaire des appelants, ainsi qu'un défaut de qualité pour agir de A_____, questions qui doivent être examinées en premier lieu.

E. 2.1

Le CPC ne prévoit pas de disposition traitant expressément de la qualité pour recourir. Certains auteurs se réfèrent aux conditions prévues par l'art. 76 LTF, la légitimation à recourir au niveau cantonal ne devant pas être plus restrictive que devant le Tribunal fédéral. Celui qui a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire est ainsi légitimé à recourir, pour autant qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision entreprise (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC également applicable devant l'autorité d'appel; arrêt du Tribunal fédéral 5D_14/2020 du 28 octobre 2020 consid. 4.3.1 et les références citées). L'intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision entreprise doit être actuel (ATF 131 II 361 consid. 1.2; parmi plusieurs : arrêt du Tribunal fédéral 5A_52/2022 du 9 février 2022 consid. 3). Il doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (ATF 136 II 101 consid. 1.1; parmi plusieurs: arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2022 du 14 juillet 2022). L'absence d'intérêt digne de protection doit être relevée d'office, à tous les stades de la procédure (art. 60 CPC; ATF 130 III 430 consid. 3.1). Elle entraîne l'irrecevabilité du recours (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4).

E. 2.2

A teneur de l'art. 147 al. 1 2^{ème} phr. CPC, une partie est défaillante si elle ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit alors son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 147 al. 2 CPC). En cas de défaut d'une partie à l'audience de débats principaux, le tribunal statue sur la base des actes qui ont, le cas échéant été accomplis conformément aux dispositions de la présente loi; il se base, au surplus, sous réserve de l'art. 153 CPC, sur les actes de la partie comparante et sur le dossier (art. 234 al. 1 CPC, par renvoi de l'art. 245 al. 2 2^{ème} phr. CPC). La partie défaillante ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (ACJC/221/2025 du 12 février 2025 consid. 1.1.3 ; ACJC/644/2022 du 16 mai 2022 consid. 1.1 et 1.2 ; ACJC/1294/2015 du 26 octobre 2015 consid. 2; Willisegger, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 30 ad art. 234 CPC).

E. 2.3

En l'espèce, l'acte d'appel et de recours émane de " Famille A_____ / B_____ / C_____ ". Il est incontesté que les parties contractantes au bail à loyer du 7 juillet 1999 sont la CAISSE DE PENSION D_____, en qualité de bailleuse, d'une part, et F_____ SA, en qualité de locataire, d'autre part. Le contrat de bail mentionne, par ailleurs, expressément l'occupation de l'appartement par les époux B_____ et C_____. Seule F_____ SA – représentée par son administrateur, A_____ – a participé à la procédure de première instance. Les époux B_____/C_____ n'ont pour leur part pas comparu. Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'examiner de façon différenciée la recevabilité de l'appel et du recours en ce qui concerne A_____, d'une part, et les occupants de l'appartement, B_____ et C_____, d'autre part.

E. 2.3.1

A_____ n'a à l'évidence pas la qualité pour former appel, respectivement pour recourir, contre le jugement entrepris, auquel il n'était pas partie. Sa qualité d'administrateur de la société locataire ne lui confère en effet aucune qualité pour former en son nom propre un appel ou un recours contre la décision attaquée. Partant, l'appel et le recours seront déclarés irrecevables en tant qu'ils ont été formés par A_____.

E. 2.3.2

En leur qualité d'occupants de l'appartement litigieux, C_____ et B_____ ne sont, pour leur part, pas légitimés à former appel contre le jugement entrepris pour contester la validité du congé. Seule la société F_____ SA, en son nom et en sa qualité de locataire unique de l'appartement – conformément au contrat de bail –, était habilitée à contester la résiliation du bail et, le cas échéant à former appel sur ce point. Les époux B_____/C_____ disposent d'un intérêt digne de protection à contester le jugement attaqué en tant qu'il vise le prononcé de l'évacuation et les mesures d'exécution de celle-ci en tant que le dispositif du jugement entrepris (ch. 1 et 2), puisqu'ils sont occupants de l'appartement en cause. Toutefois, leurs conclusions tendant à la " révision " du jugement entrepris et à l'octroi d'un délai " plus long " pour quitter les lieux doivent être considérées comme nouvelles, dans la mesure où les intéressés étaient défailants en première instance. Ils ne formulent par ailleurs aucun grief relatif aux conséquences du défaut, ni aux citations ou convocations qui leur ont été adressées par le Tribunal. Ils ne prennent pas davantage de conclusions tendant au renvoi de la cause à celui-ci pour nouvelle décision après leur avoir donné l'occasion de s'exprimer.

E. 2.4

Par conséquent, tant l'appel que le recours sont irrecevables, la Cour n'étant pas saisie de conclusions auxquelles il pourrait être fait droit. Ce constat scelle l'issue du litige, de sorte que les autres griefs invoqués par les parties ne seront pas examinés.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 24 janvier 2025 par A_____, ainsi que B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1257/2024 rendu le 17 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9389/2024. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière. 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.