

GE_GERICHTE C/9482/2012 vom 30. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9482_2012

FR: GE_GERICHTE C/9482/2012 du 30 mai 2012

IT: GE_GERICHTE C/9482/2012 del 30 maggio 2012

Regeste

MESURE PROVISIONNELLE; CONSIGNATION EN JUSTICE; DÉFAUT DE LA CHOSE | CPC.248d CPC.261 CO.259g

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 08.08.2012 C/9482/2012

MESURE PROVISIONNELLE; CONSIGNATION EN JUSTICE; DÉFAUT DE LA CHOSE | CPC.248d CPC.261 CO.259g

C/9482/2012 ACJC/1135/2012 (3) du 08.08.2012 sur JTBL/519/2012 (SP) , CONFIRME
Descripteurs : MESURE PROVISIONNELLE; CONSIGNATION EN JUSTICE;
DÉFAUT DE LA CHOSE Normes : CPC.248d CPC.261 CO.259g En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9482/2012 ACJC/1135/2012 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 8 AOÛT 2012 Entre Monsieur B_____, domicilié _____ Carouge (GE), appelant d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2012, comparant en personne, d'une part, et Monsieur Z_____, domicilié _____ Châtelaine (GE), représenté par la Régie B_____ SA, avenue Cardinal-Mermillod 36, 1227 Carouge (GE), intimé, d'autre part, EN FAIT A. Par ordonnance du 30 mai 2012, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par B_____ et a débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, le premier juge a considéré que le prononcé de mesures provisionnelles ne serait pas à même d'empêcher le bailleur d'initier des poursuites à l'encontre de B_____ s'il devait estimer que celui-ci consignait son loyer à tort, qu'il était loisible à B_____ de faire opposition à un éventuel commandement de payer qui lui serait notifié et qu'il n'était pas en mesure de payer le loyer, de sorte qu'une consignation du loyer n'était pas envisageable. B. a) Par acte expédié le 12 juin 2012 au greffe de la Cour de justice, B_____ appelle de cette ordonnance. Il sollicite que la Cour "ordonne les mesures provisionnelles demandées dans [sa] requête du 18 mai 2012 à l'égard de S_____ afin de ne pas [lui] créer un préjudice financier irréparable pouvant [le] mettre en faillite personnelle". Il demande "au Juge de bien vouloir appliquer les articles CPC 261 al. 1 et CPC 262 let. a, b, e à l'encontre de sa colocataire et le bailleurs (sic) afin de prévenir tous risques de transformations, modifications, réfections, sans [son] accord écrit, et de laisser l'appartement en l'état jusqu'à la fin du jugement civil ou pénale (sic) afin de ne pas faire disparaître de preuves". Il indique que sa situation est précaire, ses revenus ne lui permettant plus d'assumer la charge du logement. Une procédure est en cours auprès du Tribunal civil visant au prononcé de la dissolution et de la liquidation de la société simple qu'il forme avec S_____. Il fait également l'objet d'une procédure devant le Tribunal des baux et loyers suite à la résiliation immédiate fondée sur l'art. 257f al. 2 CO. b) Z_____ n'a pas répondu à

l'appel dans le délai fixé par la Cour. c) Les parties ont été informées le 2 juillet 2012 de la mise en délibération de la cause. C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit : a) Le 18 mai 2012, B_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de mesures provisionnelles à l'encontre de Z_____, sollicitant à être autorisé à consigner le loyer de l'appartement de 5 pièces qu'il loue au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Châtelaine. A l'appui de sa demande, il a exposé être en litige avec sa colocataire en raison de la sous-location de l'appartement concerné et craindre de se retrouver aux poursuites s'il ne règle plus le loyer. Il a expliqué ne pas être en mesure de s'acquitter du loyer s'élevant à 3'300 fr. mensuellement, compte tenu de ses ressources de 2'300 fr. par mois, composées d'une rente invalidité et de prestations complémentaires. Il a également indiqué ne plus résider dans le logement depuis plusieurs mois. b) Le 30 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande, sans fixer un délai à Z_____ pour se déterminer par oral ou par écrit. EN DROIT 1. Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). En l'espèce, l'appelant sollicite d'être autorisé à consigner, de manière indéterminée, le loyer s'élevant à 3'300 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (3'300 fr. x 12 x 20 = 792'000 fr.). 2. 2.1. Selon l'art. 311 CPC, le délai d'appel est en principe de 30 jours. Il est toutefois réduit à 10 jours dans les causes qui relèvent de la procédure sommaire (art. 314 CPC). Les mesures provisionnelles ayant été instruites en procédure sommaire (art. 248 let. d CPC) le délai d'appel est ainsi de 10 jours. Si le dernier jour est un samedi ou un dimanche, le délai expire le premier ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC). Déposé dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable. 2.2. S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). 3. La procédure sommaire est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). La preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 et 255 a contrario; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent. 4. 4.1. Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : a. Elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; b. Cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Il s'agit-là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, op. cit., n. 3 ad art. 261 CPC). Le Tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment la cessation d'un état de fait illicite (art. 262 let. b CPC). Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se

dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, op. cit., n. 1773 p. 325). La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325; BOHNET, op. cit., p. 220). Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 consid. 3.2 = SJ 2006 I 371; BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 261 CPC et réf. citées). En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 CPC et 268 al. 2 CPC). Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL op. cit., n. 1774 p. 325 et réf. citées). En outre, la vraisemblance requise doit porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 20 ad art. 261 CPC). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 116 Ia 446 consid. 2). La notion de préjudice difficile à réparer s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b; KOFMEL EHRENZELLER, op. cit., n. 8 ad art. 261 CPC).

4.2. Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer. La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 et réf. citées).

4.3. Dans le cas d'espèce, l'appelant conclut à être autorisé à consigner son loyer, exposant être en litige avec sa colocataire à propos de la sous-location de l'appartement. L'appelante n'allègue, ni ne rend vraisemblable, que le logement serait affecté d'un défaut dont l'élimination incomberait à l'intimé. Il n'a pas plus allégué avoir informé l'intimé de l'existence d'un défaut et avoir fixé un délai pour y remédier. Par ailleurs, et comme l'a relevé à bon droit le premier juge, l'appelant admet lui-même qu'il n'est pas en mesure de régler le loyer, qu'il soit consigné ou non, de sorte qu'il ne peut verser l'équivalent du montant de la mensualité auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire. Les conditions cumulatives de la mesure provisionnelle ne sont pas réalisées, de sorte que l'appelant sera débouté de ses conclusions. L'ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers sera en conséquence confirmée.

5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par B._____ le 12 juin 2012 contre l'ordonnance JTBL/519/2012 rendue le 30 mai 2012 par le Tribunal des

baux et loyers dans la cause C/9482/2012-1-SP. Au fond : Confirme ladite ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Maximilien LUCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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 à 15'000 fr.: cf. considérant 1.

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