

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_500/2008

Arrêt du 7 avril 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Corboz et Kolly.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
F.X. _____,
recourante,

contre

Y. _____,
Z. _____,
intimées.

Objet
expulsion de locataire,

recours pour déni de justice contre le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.

Faits:

A.

A.a A. _____ était propriétaire d'une petite maison comportant un étage et un rez-de-chaussée où se trouvait un dépôt qu'il avait transformé en studio. Pour ce faire, il avait dû murer le passage, avec porte, permettant d'accéder directement, depuis la cage d'escalier conduisant au premier étage, au cagibi créé dans le dépôt, qui abritait les installations de chauffage communes à tout le bâtiment. Il n'était désormais plus possible de pénétrer dans ce cagibi sans passer par le studio.

A.b Par contrat de bail prenant effet le 1er août 2005 et arrivant à échéance le 31 juillet 2008 au plus tard, A. _____ a cédé l'usage du studio à Y. _____ et à Z. _____ contre paiement d'un loyer mensuel de 1'700 fr., charges incluses. Il était prévu qu'une clef du studio restât en possession du bailleur.

A.c En janvier 2008, A. _____ a vendu la parcelle où se trouve la maison en question à H.X. _____. L'acquéreur a grevé le bien immobilier d'une servitude d'usufruit en faveur de sa mère, F.X. _____.

Ce transfert de propriété a occasionné des différends entre les locataires et le nouveau propriétaire, en particulier au sujet de la fixation du loyer (cause C/13076/2008).

Une autre procédure, tendant au prononcé de mesures provisionnelles, a été ouverte le 15 août 2008 par les locataires (cause C/18259/2008-6-P). Elle visait à faire interdiction à H.X. _____ de poursuivre les travaux qu'il avait entrepris pour pouvoir accéder à nouveau directement au local de chauffage sans passer par le studio. Admise par ordonnance du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève rendue le 1er septembre 2008, la requête ad hoc a finalement été rejetée, sur recours du propriétaire, par arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 12 janvier 2009. Dans les considérants de son arrêt, la cour cantonale a admis qu'en vertu de l'art. 261a CO, F.X. _____, en sa qualité d'usufruitière de la chose louée, avait succédé au nu-propriétaire, son fils H.X. _____, dans la relation de bail. Constatant que l'intimé à la requête occupait le premier étage de la maison avec sa compagne, sa mère se bornant à assurer la gestion de la chose, les juges d'appel se sont demandé s'il ne commettait pas un abus de droit en se prévalant de son défaut de légitimation passive dans la procédure intentée par les locataires. Ils ont toutefois retenu que, même si tel était le cas, la requête de celles-ci devait être rejetée, faute pour les intéressées d'avoir rendu suffisamment vraisemblable l'existence de leur droit exclusif

de disposer du local technique abritant les installations techniques de la maison.

B.

Le 2 septembre 2008, F.X. _____, représentée par une avocate, a déposé une requête en évacuation dirigée contre Y. _____ et Z. _____ (cause C/23163/2008).

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers a cité les parties à son audience du 12 novembre 2008. La tentative de conciliation effectuée à cette date a échoué.

Sur quoi, la requérante, agissant désormais seule, a saisi le Tribunal des baux et loyers en date du 22 novembre 2008.

La cause a été plaidée le 9 mars 2009.

C.

Le 28 octobre 2008, F.X. _____ a adressé au Tribunal fédéral une écriture dans laquelle elle lui demande de condamner le Tribunal des baux et loyers à rendre "enfin" un jugement au sujet de sa demande d'évacuation, à retirer son ordonnance du 1er septembre 2008 et à lui permettre de "faire les travaux nécessaires (demande préjudicielle de [sa] part restée sans réponse), permettant de faire cesser le chantage d'un ex-locataire". La recourante, qui exerce la profession de médecin, requiert, en outre, que les avocats de B. _____ soient condamnés à l'amende prévue par la loi de procédure civile genevoise, à payer la note d'honoraires de son ex-avocate et à l'indemniser, au tarif médical de 200 fr. l'heure, du dommage causé par le temps qu'elle a perdu dans une affaire n'étant "à la base qu'une vengeance d'une personne qui aurait voulu acquérir le bien en question".

En date du 24 novembre 2008, la recourante a écrit au Tribunal fédéral pour se plaindre du fait que le Tribunal des baux et loyers continuait à convoquer H.X. _____, alors qu'elle lui avait clairement exposé que c'était elle et non son fils qui possédait la qualité de partie.

Dans sa réponse du 5 janvier 2009, complétée le lendemain, Y. _____, agissant seule, a fait part de son étonnement de recevoir l'écriture de F.X. _____, étant donné que la procédure n'était pas close devant le Tribunal des baux et loyers. Elle a, en outre, formulé des critiques au sujet du comportement de la recourante.

Z. _____ n'a pas déposé de réponse.

Quant au Tribunal des baux et loyers, relancé, il a exposé, dans une lettre du 13 mars 2009, l'état d'avancement des différentes procédures divisant les parties.

Considérant en droit:

1.

1.1 Compte tenu du domaine du droit auquel se rapporte l'objet de la contestation, dont la valeur litigieuse est en l'occurrence supérieure à 15'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF), la décision à rendre par l'autorité cantonale pourrait conduire les parties à interjeter un recours en matière civile après épuisement des instances cantonales. Dès lors, la voie du recours en matière civile est ouverte ici pour déni de justice ou retard injustifié.

En procédure civile genevoise, le silence du juge n'est pas assimilé à une décision, de sorte qu'aucun recours cantonal n'est ouvert du fait de l'inaction d'un juge (arrêt 4A_184/2007 du 29 août 2007 consid. 1). Aussi le présent recours est-il recevable au regard de l'exigence de l'épuisement des instances cantonales (art. 75 al. 1 LTF). La question du respect du délai de recours ne se pose pas en l'espèce, car le recours pour déni de justice ou retard injustifié peut être formé en tout temps (art. 100 al. 7 LTF). La qualité pour recourir de F.X. _____ n'est pas douteuse, du moins en ce qui concerne le prétendu retard mis par le Tribunal des baux et loyers à statuer sur la requête d'expulsion qu'elle lui a soumise. Le recours est, en effet, recevable si, sans en avoir le droit, la juridiction saisie s'abstient de rendre une décision sujette à recours ou tarde à le faire (art. 94 LTF).

1.2 Que la recourante ait satisfait à l'exigence de motivation posée à l'art. 42 al. 2 LTF est déjà plus douteux. L'écriture soumise au Tribunal fédéral est, en effet, difficilement compréhensible du fait qu'elle mêle de manière quasi inextricable des questions litigieuses qui ont donné lieu à des procédures distinctes au niveau cantonal et dont l'état d'avancement n'est pas le même. La manière

dont ce mémoire a été rédigé n'en facilite, de surcroît, pas la lecture et rend ladite écriture peu intelligible. Quoi qu'il en soit, on peut admettre, à la rigueur, que le grief se rapportant au déni de justice ou au retard injustifié a été valablement formulé.

2.

2.1 L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 par. 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. L'autorité viole cette garantie constitutionnelle lorsqu'elle ne rend pas la décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire ainsi que toutes les autres circonstances font apparaître comme raisonnable (ATF 124 I 139 consid. 2c; 119 Ib 311 consid. 5; 107 Ib 160 consid. 3c; cf. ATF 130 I 269 consid. 3.1). Le type de procédure, la difficulté de la cause et le comportement des parties sont notamment déterminants, mais non des circonstances sans rapport avec le litige, telle une organisation déficiente ou une surcharge structurelle de l'autorité (ATF 122 IV 103 consid. 1; 107 Ib 160 consid. 3c). On ne saurait cependant reprocher à l'autorité quelques temps morts, inévitables dans une procédure (ATF 124 et 119 précités). Enfin, la nécessité d'une instruction complète l'emporte sur l'exigence de la célérité de la procédure (ATF 119 Ib 311 consid. 5).

2.2 Les arguments avancés par la recourante ne sont manifestement pas de nature à établir l'existence d'un retard injustifié imputable au Tribunal des baux et loyers.

La plupart de ces arguments n'ont d'ailleurs rien à voir avec cette question. Tel est le cas du grief que la recourante fait aux locataires et à B._____ de ne pas vouloir reconnaître son usufruit ou encore de la violation, alléguée par elle, des art. 255 ss CO, en particulier de l'art. 270a al. 2 CO, en rapport avec la demande de baisse de loyer présentée par les intimées, voire de sa référence à l'art. 7 de la loi de procédure civile genevoise (LPC; RS E 3 05) relatif au contenu de l'assignation. De même, le reproche adressé au Tribunal des baux et loyers d'avoir accordé un traitement de faveur à B._____ apparaît incompréhensible dans sa formulation et inconsistant sur le fond. Quant à la demande en dommages-intérêts d'un montant de 47'600 fr., présentée par la recourante "pour procédures intentionnellement inexactes et de mauvaise foi et des paiements des frais qui en ont résulté", elle ne saurait être soumise directement au Tribunal fédéral, vu les art. 75 al. 1 et 120 al. 1 LTF.

Ne reste à examiner, en définitive, que le grief, fait au Tribunal des baux et loyers, d'avoir tardé à statuer. Dans la mesure où la recourante croit pouvoir étayer ce grief en se prévalant de la violation de l'art. 59 LPC, elle se trompe. En effet, la conciliation, régie par cette disposition, vise la procédure ordinaire, tandis que celle qui doit intervenir dans les différends en matière de baux et loyers est régie par une loi spéciale par renvoi de l'art. 426 al. 1 LPC.

Pour le surplus, il ressort de la relation de ses principales étapes, telle qu'elle a été faite sous lettre B. du présent arrêt, que la procédure d'évacuation n'a pas subi de temps morts significatifs. Il est du reste vraisemblable qu'elle prendra fin, en première instance, dans un délai relativement court, si tant est que le Tribunal des baux et loyers n'ait pas déjà rendu son jugement, de sorte que moins de huit mois se seront écoulés entre la date du dépôt de la requête et celle du prononcé de la juridiction de première instance, ce qui apparaît encore raisonnable.

Cela étant, le recours se révèle mal fondé sur la question du retard injustifié et irrecevable pour le surplus.

3.

En application de l'art. 66 al. 1 LTF, les frais de la procédure fédérale seront mis à la charge de la recourante.

L'intimée Y._____, qui agit seule, n'a pas droit à des dépens. Il en va de même de la seconde intimée, Z._____ laquelle n'a pas déposé de réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 7 avril 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Carruzzo