

GE_GERICHTE ACJC/1032/2013 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1032_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1032/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1032/2013 del 30 agosto 2013

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

E. 2

Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation du locataire et a ordonné l'exécution de cette décision. Ces deux décisions étant soumises, respectivement, aux dispositions sur l'appel (art. 311 CPC) et le recours (art. 319 CPC), il y a lieu d'examiner en premier lieu l'appel formé contre la décision d'évacuation et, dans un deuxième temps, s'il y a lieu, le recours contre l'exécution de celle-ci.

E. 3.1

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). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, BOHNET [éd.], 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

- 7/12 -

C/26795/2012 Si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilée à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). Dans le cas d'espèce, le loyer annuel s'élève à 197'712 fr., soit 16'476 fr. par mois. Compte tenu de ce montant, la valeur litigieuse est atteinte, quelle que soit la durée de la procédure. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 3.2

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 3.3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310). La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011).

E. 4.1

A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a) ils sont invoqués ou produits sans retard et b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du

- 8/12 -

C/26795/2012 Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I p. 129).

E. 4.2

In casu, l'appelant - défendeur à la procédure de cas clair - n'est pas concerné par les restrictions sus-évoquées, de sorte que seuls les principes de l'art. 317 CPC lui sont applicables. S'agissant du chargé du 14 mars 2013, la pièce n° 3 (procès-verbal du 14 décembre 2012) aurait pu être produite lors de l'audience du 20 février 2013, de sorte qu'elle est irrecevable et sera écartée de la procédure. Les pièces nos 4 et 5 de ce même chargé, postérieures au jugement entrepris, sont recevables. S'agissant du chargé du 28 mars 2013, hormis les pièces nos 4 et 5, qui sont antérieures au jugement entrepris et qui seront dès lors déclarées irrecevables, les autres pièces sont soit postérieures audit jugement (pièces nos 1 à 3 et 6) soit antérieures mais l'appelant a établi en avoir eu connaissance postérieurement (pièces nos 7 et 8, cum 6), de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces de ce second chargé ne semblent pas avoir été portées à la connaissance de l'intimée, et elle n'en fait pas mention dans son écriture du 2 avril 2013. Il s'agit toutefois de courriers échangés entre les conseils des parties (donc connues de l'intimée) dont la Cour ne tiendra pas compte car ils sont inutiles à la solution du litige.

E. 5

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir admis la requête d'évacuation, formée par l'intimée selon la procédure de protection des cas clairs, alors que les conditions à son admission n'étaient pas remplies.

E. 5.1

Une requête peut être admise selon l'art. 257 al. 1 CPC si : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire. L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit (ATF 138 III620 consid. 5.1.1, in SJ 2013 p. 283). En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6959). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (Message, FF 2006 p. 6959). Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) - conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de perti-

- 9/12 -

C/26795/2012 nence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées).

E. 5.2

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. En l'espèce, l'appelant a invoqué, dans le cadre de la procédure de contestation du congé pour défaut de paiement (C/1 _____ et C/2 _____), avoir formulé oralement une compensation du loyer en retard avec une créance découlant des dégâts d'eau subis par lesdits locaux, et ce dans le délai comminatoire. Par jugement du 25 janvier 2013, la requête en contestation du congé a été rejetée, au motif que la créance invoquée en compensation n'était déterminée ni dans son contenu ni dans le temps. Lors de l'audience du 20 février 2013 dans la présente procédure en évacuation (cas clair), le jugement précité - du 25 janvier 2013 - n'était pas définitif. L'appelant a dès lors informé les premiers juges de ce qu'il allait former appel de cette décision, en invoquant une violation de son droit à la preuve fondée sur le fait qu'il n'avait pas été autorisé à établir, par témoins, la réalité de sa contre-créance, d'une part, et l'existence d'une compensation orale dans le délai comminatoire, d'autre part. L'appelant a ainsi objecté, contre la requête d'évacuation formée à son encontre, i) que le jugement ayant rejeté sa contestation du congé n'était pas définitif et ii) que cette décision reposait sur une violation de son droit à la preuve, raison pour laquelle il allait faire appel. Ce qu'il a au demeurant fait. Le Tribunal a, ce nonobstant, estimé que la première objection du locataire - se référant à l'existence d'une compensation valable - apparaissait d'emblée vouée à l'échec. Les premiers juges ont repris, à cet égard, l'argumentation du jugement du 25 janvier 2013. Les premiers juges ont toutefois omis d'examiner si la seconde objection de l'appelant, fondée sur la violation de son droit à la preuve dans la procédure ayant conduit au jugement précité était, ou non, vouée à l'échec. Si le Tribunal l'avait examinée il aurait dû admettre que cette objection de l'appelant n'était pas vouée à l'échec. Au demeurant, elle était fondée, puisque la Cour

- 10/12 -

C/26795/2012 a admis, dans ses arrêts du 17 juillet 2013, que le jugement du 25 janvier 2013 consacrait une violation du droit à la preuve (cf. supra, let. B.j partie "En fait"). Par conséquent, au moment où les premiers juges ont examiné la requête de cas clair, la situation relative au congé n'était, d'une part, pas définitive, et l'objection soulevée par le locataire, s'agissant de l'appel qu'il allait déposer à l'encontre du jugement du 25 janvier 2013 pour une violation de son droit d'établir les faits, n'était, d'autre part, pas dénuée de chances de succès. Dès lors, l'action en évacuation nécessitait une instruction plus complète. Partant, les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC n'étant pas réalisées, l'appel sera admis.

E. 6

Il y a lieu d'examiner si la requête de cas clair doit être purement et simplement déclarée irrecevable selon l'art. 257 al. 1 CPC, ou si, selon les conclusions subsidiaires de l'appelant, la procédure pourrait être suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure relative à la contestation du congé.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire complètent les dispositions relatives à la procédure sommaire (art. 219 CPC), dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès sommaire. Les dérogations aux règles de la procédure ordinaire peuvent découler directement de la loi ou être commandées par les exigences d'une procédure particulière (Message du Conseil fédéral relatif au CPC [ci-après : Message], FF 2006 6841, pp. 6946 et 6957). L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au tribunal (WEBER, *KuKo-ZPO*, 2010, n° 2 ad art. 126 CPC). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (STAEHELIN, in *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n° 4 ad art. 126 CPC). En outre, les procès urgents ne devraient pas être suspendus, notamment ceux soumis à la procédure sommaire (AFFENTRANGER, *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Stämpflis Handkommentar SHK*, 2011, n° 1 ad art. 126 CPC), sa nature impliquant qu'elle soit plus rapide (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

E. 6.2

Il a été vu ci-dessus que pour que la procédure de cas clair de l'art. 257 CPC s'applique, l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, l'affaire devant, en cas de doute, être traitée dans une procédure complète (Message, FF 2006 p. 6959). Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. C'est en effet le

- 11/12 -

C/26795/2012 demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, *Code de procédure civile commenté*, 2011, BOHNET/JEANDIN/HALDY/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 24 ad art. 257 CPC).

E. 6.3

En l'espèce, l'intimée a opté pour la procédure relevant de la protection des cas clairs, soumise au procès sommaire. Selon les principes rappelés au considérant précédent, le propre de cette procédure est sa rapidité et sa simplicité. En outre, le juge statuant sur une demande de protection des cas clairs n'a que deux solutions, soit le cas est clair et le juge admet la demande, soit il ne l'est pas et le juge ne peut entrer en matière. Par conséquent, il ne paraît pas y avoir de place, dans le procès - sommaire - en protection des cas clairs, pour une suspension de la procédure. Si, en examinant le dossier, le juge parvient à la conclusion qu'une autre procédure pendante entre les parties est en mesure d'influencer la procédure qui lui est soumise - ce qui est le cas en l'espèce -, il doit en conclure que le cas n'est pas clair et déclarer la demande irrecevable. Partant, l'appel ayant été admis au motif que la situation ne remplit pas les conditions du cas clair, il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure.

E. 7

Au vu des considérants qui précèdent, l'appel sera admis, le jugement entrepris sera annulé et la requête en évacuation formée par l'intimé le 11 décembre 2012 sera déclarée irrecevable.

E. 8

Compte tenu de l'issue du présent arrêt, il n'y a pas lieu d'examiner la validité du recours formé contre la décision d'exécution.

E. 9

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. * * * * *

- 12/12 -

C/26795/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/184/2013 rendu le 20 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26795/2012-8-SE. Déclare irrecevables les pièces n° 3 du chargé du 14 mars 2013 et nos 4 et 5 du chargé du 28 mars 2013, produites par A_____. Au fond : Annule le jugement entrepris. Statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en cas clair formée le 11 décembre 2012 par C_____ à l'encontre de A_____. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.

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.