

GE_GERICHTE ACJC/1052/2016 vom 4. August 2016

GE Cour de justice, 2016-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1052_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1052/2016 du 4 août 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1052/2016 del 4 agosto 2016

Erwägungen

E. 1.1

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, dans les causes de nature patrimoniale, est d'au moins 10'000 fr. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185). Selon l'art. 91 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions (al. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (al. 2). L'art. 92 CPC prévoit par ailleurs que les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant

- 6/11 -

C/23666/2015 annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt; s'il s'agit de rentes viagères, le montant du capital correspond à sa valeur actualisée (al. 2). En l'espèce, les parties ne s'expriment pas sur la valeur litigieuse. L'appelant réclame la restitution de la possession exclusive des locaux qu'il occupait. D'après la jurisprudence, l'action possessoire en réintégrande est de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 1.2). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant du loyer, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux. Le loyer étant de 1'620 fr. par mois et le bail ayant été conclu pour une durée indéterminée, la valeur capitalisée du montant du loyer selon l'art. 92 al. 1 CPC est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC), applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

E. 1.3

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, l'appelant a produit plusieurs pièces nouvelles. La preuve de paiement du loyer du mois de décembre 2015 se rapporte à un fait intervenu après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elle n'aurait pas pu être produite en première

instance. Elle est dès lors recevable. Le procès-verbal de l'audience du 1er décembre 2015, faisant partie du dossier de procédure, est évidemment recevable. Quant à la requête déposée le 23 octobre 2015 au Tribunal de première instance par D_____, elle aurait pu être produite devant les premiers juges, de sorte qu'elle est irrecevable.

E. 1.4

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, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile

- 7/11 -

C/23666/2015 suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office. En procédure sommaire, la preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 CPC) et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 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.

E. 2

L'appelant se plaint d'une violation de l'art. 261 al. 1 CPC.

E. 2.1

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 est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Il s'agit-là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, 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). Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. 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). Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre plausible, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. 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 de ceux-ci, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1 p. 720; ATF 130 III 321 consid. 3.3 p. 325). Le requérant doit en outre rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (cf. art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des

- 8/11 -

C/23666/2015 questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les références citées). La vraisemblance requise doit enfin porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEHL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm et al., éd., 2ème éd., 2013, 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 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_901/2011 du

E. 2.2

Le contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à céder à une autre (le locataire) l'usage d'une chose pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de lui verser une rémunération (loyer) est un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO. Il peut porter notamment sur une chose immobilière affectée à un usage de local commercial. Le bail se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO). Il n'est pas soumis à une forme spéciale. Les rapports entre bailleur et locataire sont régis en premier lieu par leur contrat (clauses particulières et/ou conditions générales); à défaut, ils sont régis par les règles légales (dispositives). La liberté contractuelle des parties en matière de bail (d'habitations et de locaux commerciaux) est toutefois limitée par des dispositions légales impératives - auxquelles il n'est absolument pas possible de déroger - ou relativement impératives - auxquelles il n'est pas possible de déroger au détriment du locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 95 ss [ci-après : Le bail]). Ainsi, l'art. 266l CO, relatif à la forme du congé pour les habitations et locaux commerciaux, est de droit impératif, la loi prévoyant la sanction de la nullité pour les congés donnés sans respecter les conditions de forme prévues par cette disposition (art. 266o CO).

E. 2.3

En vertu du contrat de bail, le locataire se voit octroyer un droit d'utilisation de la chose et le bailleur perd celui-ci. Le locataire devient possesseur de la chose louée et il peut se prévaloir des droits attachés à la possession. Il peut ainsi, notamment, agir en cessation du trouble de la possession (art. 926-929 CC) (LACHAT, Le bail, n. 1.3.1 p. 74 et n. 1.3.2 p. 75).

- 9/11 -

C/23666/2015 Par la réintégrande, prévue par l'art. 927 al. 1 CC, le demandeur qui a perdu la possession de la chose peut en obtenir la restitution de celui qui l'a usurpée illicitement. Il lui suffit de prouver qu'il était possesseur de la chose et qu'il a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite. L'art. 927 al. 2 CC apporte toutefois une exception à ce principe pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit - réel ou contractuel (ATF 40 II 559 consid. 3, p. 564 ss) - préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 113 II 243 consid. 1b in fine). Cette disposition vise, dans un souci d'économie de procédure, à ne pas donner gain de cause au demandeur à la réintégrande qui aurait certainement tort dans un procès au pétitoire. Il y a usurpation si l'acte litigieux procure à son auteur la possession de l'immeuble (l'usurpateur occupe l'immeuble). L'action ne peut être intentée que contre l'auteur de la dépossession (« l'usurpateur ») qui a encore la maîtrise

de la chose (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 322 et 341, p. 127 et 137). L'existence d'un bail, d'un bail tacite, d'une sous-location, la validité de la résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau contrat de bail sont des questions qui touchent au droit sur la chose. Elles ne jouent aucun rôle dans le procès sur le possessoire. L'action possessoire vise le rétablissement de l'état de fait antérieur - préalable à l'usurpation; il n'est pas nécessaire de trancher la question d'une éventuelle priorité entre le droit du bail et les droits réels, sous réserve de l'exception prévue par l'art. 927 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2010 du

E. 2.4

Il convient en l'espèce d'examiner, sous l'angle de la vraisemblance, si les conditions de l'article 927 CC sont réalisées. En l'occurrence, à l'instar du Tribunal, la Cour retient que l'appelant a rendu vraisemblable être lié aux intimés - la question de savoir si la qualité de partie bailleuse doit être considérée comme seule acquise par B_____ ou par cette dernière aux côtés de C_____ pouvant demeurer sans réponse en l'état - par un contrat de bail, portant sur les locaux commerciaux en cause, au sens des art. 253 ss CO. Il n'est pas nécessaire de déterminer en l'espèce si la résiliation de ce contrat est valable ou non. En effet, à teneur de la jurisprudence rappelée ci-avant, la requête fondée sur l'article 927 al. 1 CC doit être dirigée contre l'usurpateur lui-même et viser le rétablissement de l'état de fait antérieur. Or, dans le cas d'espèce, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que les intimés puissent être considérés comme usurpateurs. Il n'a pas rendu vraisemblable qu'ils aient repris la possession immédiate sur la chose, ni fait eux-mêmes changer les cylindres des portes donnant accès aux locaux. Le fait que C_____ ait indiqué être en désaccord avec le fait que

- 10/11 -

C/23666/2015 l'appelant fasse par la suite lui-même rechanger les cylindres n'est à cet égard pas déterminant. A cela s'ajoute que, même à supposer qu'il soit fait droit aux conclusions de l'appelant, visant à ce que les locaux lui soient restitués, les intimés ne pourraient pas y déférer puisqu'ils ne les occupent pas, dans la mesure où c'est D_____ qui a pris possession des lieux. Au vu des considérations qui précèdent, il n'y a pas lieu d'examiner les autres conditions d'application de l'art. 261 al. 1 CPC et les arguments complémentaires soulevés par les parties. En définitive, les conditions pour le prononcé des mesures provisionnelles requises par l'appelant ne sont pas réunies et l'ordonnance querellée sera confirmée. 3. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). 4. S'agissant de mesures provisionnelles, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant a priori supérieure à 15'000 fr. Dans le cas d'un recours formé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles, seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF). * * * * *

- 11/11 -

C/23666/2015 PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DES BAUX ET LOYERS : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2015 par A_____ contre l'ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/1301/2015 rendue par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2015 dans la cause C/23666/2015-9-SP. Au fond : Confirme cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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 : cf. considérant 1.1.

E. 4

avril 2012 consid. 4 et 5;4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4). Le risque de préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC; SPRECHER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 23 ss ad art. 261 CPC).

E. 7

mai 2010 consid. 4.1.2).

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