

GE_GERICHTE ACJC/1098/2019 vom 22. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1098_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1098/2019 du 22 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1098/2019 del 22 luglio 2019

Erwägungen

E. 15

août 2018, directement à la régie, ainsi que du fait que le bail principal ait été résilié. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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 (art. 91 al. 2 CPC). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, sans que la question de l'annulation, respectivement de la prolongation se pose, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'occurrence, l'action tend à une évacuation. La valeur de l'usage des locaux pendant la période de 6 mois susmentionnée s'élève à 10'800 fr. (6 x 1'800 fr.).

- 5/8 -

C/5836/2018

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III

374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

En l'occurrence le jugement attaqué a été transmis aux parties par courrier recommandé du 5 décembre 2018, reçu au plus tôt le lendemain 6 décembre 2018. Compte tenu de la suspension des délais prévue à l'art. 145 al. 1 let. c CPC, soit du 18 décembre au 2 janvier inclus, l'appel expédié par la poste le 17 janvier 2019 a été déposé en temps utile. Par ailleurs, il a été interjeté suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous cet angle.

L'appelant, qui comparait en personne, a pris une conclusion en annulation du jugement attaqué, en indiquant n'avoir selon lui pas été en mesure de payer les sous-loyers en raison notamment d'informations erronées qui lui auraient été transmises. Bien que succincte, cette formulation est suffisante pour comprendre que l'appelant conteste le bien-fondé de la résiliation, estimant que l'absence de versement du loyer à partir de décembre 2017 serait indépendante de sa volonté.

L'appel est dès lors recevable sous cet angle également.

- 6/8 -

C/5836/2018

1.3 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 op. cit., n. 121).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

La pièce produite par l'appelant devant la Cour consiste en une photocopie d'un feuillet manuscrit, comportant le nom de l'intimée et un numéro de compte bancaire auprès de C_____. Or, cette pièce a déjà été produite en première instance, de sorte qu'elle fait partie de la procédure.

Par ailleurs, l'appelant affirme pour la première fois que l'intimée aurait refusé ses paiements en liquide, entre décembre 2017 et mai 2018. Cette dernière conteste l'avoir fait, indiquant qu'il n'y avait aucune raison qu'elle refuse de percevoir des versements qui lui

revenaient légitimement. L'allégation nouvelle de l'appelant ne repose sur aucune pièce nouvelle et aurait dû être invoquée en première instance déjà. Les conditions fixées par l'art. 317 al. 1 CPC n'étant pas remplies à ce sujet, cet élément de fait doit être déclaré irrecevable. Il est par ailleurs contredit par les propres déclarations de l'appelant lors de son audition par-devant le Tribunal. 2. L'appelant affirme ne pas avoir été en mesure de payer les sous-loyers entre décembre 2017 et mai 2018 en raison d'une part selon lui du refus de l'intimée de recevoir ces paiements en liquide et d'autre part du numéro de compte bancaire erroné qui lui avait été fourni.

2.1 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). 2.2 Les allégations de l'appelant sont clairement contredites par les déclarations de l'appelant devant le Tribunal. Celui-ci avait décidé, dès le mois de décembre 2017, de payer directement le sous-loyer à la régie, et non à la sous-bailleresse. Selon ces propos, il faut retenir que c'est de manière volontaire que l'appelant s'est abstenu de verser à cette dernière le sous-loyer de décembre 2017, ainsi que les sous-loyers subséquents.

- 7/8 -

C/5836/2018

Quant au prétendu refus, de la part de l'intimée, de recevoir le paiement des sous-loyers en liquide, il a déjà été vu plus haut qu'il s'agit d'une allégation nouvelle, irrecevable dès lors qu'elle ne remplit pas les exigences de l'art. 317 al. 1 CPC. Il n'y a dès lors pas lieu d'en tenir compte.

S'agissant du numéro de compte bancaire prétendument erroné, l'appelant a affirmé devant les premiers juges que ces coordonnées lui avaient été transmises en mai 2018, après l'audience de conciliation. L'intéressé n'a donc pas pu les utiliser pour tenter de verser un ou plusieurs sous-loyers pendant la période pertinente, à savoir plus particulièrement le versement prévu pour décembre 2017.

Il en découle que l'appelant s'est volontairement abstenu de verser le sous-loyer de décembre 2017, ainsi que ceux du début de l'année 2018.

Compte tenu de ce qui précède, c'est par conséquent à juste titre que les premiers juges ont retenu que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont remplies en l'espèce.

Il s'ensuit que le jugement attaqué doit être confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/5836/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 janvier 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1076/2018 rendu le 4 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5836/2018-1-OSE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN,

juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs;
Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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