

GE_GERICHTE ACJC/1154/2015 vom 26. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1154_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1154/2015 du 26 février 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1154/2015 del 26 febbraio 2015

Erwägungen

E. 1.1

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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1; 4A.72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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; SPÜHLER in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., n. 9 ad art. 308 CPC). 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, l'intérêt économique des bailleurs peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut être exécuté

- 6/11 -

C/336/2015 par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A.574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A.72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

E. 1.2

En l'occurrence, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 67'851 fr. (loyer mensuel 7'539 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral. Partant, la valeur litigieuse excède le seuil de 10'000 fr. prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision relative à l'évacuation.

E. 1.3

En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Le délai n'est cependant que de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 313 al. 1 CPC), comme c'est le cas en matière de cas clairs (art. 248 al. 1 lit. b et 257 CPC). Au vu de ce qui précède, l'appel

déposé selon le délai et la forme prescrits par la loi est recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 1.5

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'évaluation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal une constatation incomplète des faits pertinents et soutient que la requête en évacuation déposée par l'intimée ne constitue pas un cas clair et qu'elle est dès lors irrecevable.

E. 2.1.1

A teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire.

- 7/11 -

C/336/2015 Le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection des cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LOTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168). Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011), et la doctrine (BOHNET, in Newsletter bail.ch février 2012), seuls les moyens dénués de toute

chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une demande de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon BOHNET, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC).

E. 2.1.2

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 1429 et 1444 ss; BOHNET, in Newsletter bail.ch, février 2012, à propos de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011). La procédure pour les cas clairs s'applique notamment à la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'an-

- 8/11 -

C/336/2015 nulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à son échéance (LACHAT, op. cit. p. 167).

E. 2.2

En l'occurrence, l'appelant affirme qu'un transfert de bail tacite a été opéré entre lui-même et la société E_____, sur la base du contrat "d'apport-transfert de patrimoine" du 28 juin 2007. Il estime donc que les faits ne sont pas établis correctement puisqu'il n'est plus le locataire de l'arcade, le bail ayant été transféré à la société anonyme dont il est l'administrateur. Cet argument se heurte au fait que l'appelant, sous la plume de son précédent conseil, a sollicité un transfert du bail, à la suite du transfert de patrimoine, que l'intimée a expressément refusé. L'appelant n'ignore pas que le transfert de patrimoine opéré n'emporte pas de cession du bail, celle-ci supposant nécessairement un accord écrit du bailleur (art. 263 CO), refusé en l'occurrence. En outre, le loyer a toujours été payé par A_____, et non pas par la société E_____. De surcroît, à aucun moment lors de la procédure concernant la contestation du congé, l'appelant n'a invoqué un transfert du bail et estimé ne pas être lié par le congé. Or, cette procédure a été portée jusqu'au Tribunal fédéral, de sorte que l'argument de nullité aurait pu et dû être soulevé dans cette procédure, qui s'est étendue sur plusieurs années. La validité de ce congé a été constatée par toutes les instances, y compris le Tribunal fédéral. L'appelant n'a pas demandé la révision de l'arrêt du Tribunal fédéral en raison de faits nouveaux et aucun nouveau contrat de bail n'a été conclu avec l'intimée. Il n'est en outre pas contesté, ni contestable, que la prolongation de bail accordée à l'appelant est échue depuis le 1er janvier 2015. A la fin du bail, qui a définitivement et valablement expiré au terme de la prolongation de bail, le locataire était tenu de restituer la chose au bailleur, l'obligation de restituer la chose louée découlant de l'extinction du contrat (art. 267 al. 1 CO; ENGEL, Contrat de droit suisse, 2000, 2ème éd., Berne, p. 175; HOHL, op. cit., n. 2525). Depuis le 1er janvier 2015, l'appelant ne dispose donc plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. En y demeurant il viole l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. La situation est donc claire, tant sur le plan factuel que sous l'angle juridique. Le Tribunal a donc prononcé à bon droit l'expulsion de l'appelant par voie de procédure pour cas clairs.

- 9/11 -

E. 3

L'appelant invite la Cour à prolonger le bail litigieux jusqu'à ce qu'il signe un autre contrat de bail pour un local ressemblant à l'arcade actuelle.

E. 3.1

Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, assortir la décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (let. a), prévoir une amende d'ordre de 5000 fr. au plus (let. b), prévoir une amende d'ordre de 1000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (let. c), prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (let. d) ou ordonner l'exécution de la décision par un tiers (let. e). Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/ HOFMANN, *Le Code de procédure civile*, 2009, p. 211). Le Tribunal doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, *op. cit.*, p. 216 et 217). Lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit néanmoins tenir compte du principe général de proportionnalité (ATF 117 I a 336 consid. 2). Cette jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit de procédure, reste applicable sous le nouveau droit. Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le logement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014, consid. 3.2; ACJC/210/2013 du 18 février 2013). Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et

- 10/11 -

C/336/2015 ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi sine die n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234; ACJC/1129/2011 du 19 septembre 2011 consid. 3). L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014, consid. 6.1), de sorte que, faute de norme équivalente en matière de locaux commerciaux, l'évacuation doit intervenir sans délai.

E. 3.2

L'appelant souhaite rester dans les locaux jusqu'à la signature potentielle d'un nouveau contrat de bail. Celle-ci n'est toutefois pas rendue vraisemblable et aucune date de prise de possession de nouveaux locaux n'est alléguée et rendue vraisemblable. L'appelant a par ailleurs d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans, laquelle est échue depuis le 31 décembre 2014. L'appelant a, de plus, disposé de huit mois de prolongation de fait. La décision des premiers juges est ainsi fondée. L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC au- torise 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). * * * * *

- 11/11 -

C/336/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 27 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/329/2015 rendu le 26 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/336/2015-8 SD. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 ou égale à 15'000 fr.

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