

GE_GERICHTE ACJC/1192/2014 vom 3. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1192_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1192/2014 du 3 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1192/2014 del 3 luglio 2014

Erwägungen

E. 1

Le jugement entrepris ordonne l'évacuation d'un sous-locataire, ensuite d'une résiliation du bail de sous-location pour non-paiement du loyer (art. 257d CO) et prononce des mesures d'exécution. 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. 2.1

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 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 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 (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, Basler

- 5/11 -

C/11917/2014 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 2.2

En l'espèce, la sous-locataire conteste la validité du congé. Par ailleurs, en l'absence d'éléments contraires résultant de la procédure, le bail de sous-location conclu entre les

parties est présumé de durée indéterminée (cf. art. 255 al. 3 CO), étant précisé que le bail principal doit également être considéré comme de durée indéterminée, dans la mesure où il a été conclu jusqu'à la survenance d'un événement incertain, à savoir l'obtention par la bailleuse des crédits nécessaires à la démolition des bâtiments. Enfin, le local sous-loué, pour le moins au stade de la vraisemblance, doit être qualifié de local commercial (cf. ci-dessous ch. 5.6) et bénéficie donc de la protection des art. 271 ss CO. Ainsi, la valeur litigieuse, sans tenir compte de la durée de la présente procédure, est de 14'400 fr. (4'800 fr. x 3), soit supérieur au seuil de 10'000 fr. de l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 2.3

Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 3.1

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

E. 3.2

L'acte du 21 juillet 2014 a été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

E. 3.3

Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009, p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux

- 6/11 -

C/11917/2014 moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel).

E. 3.4

En l'occurrence, l'appelante (dénommée ainsi ci-après dans un souci de simplification, nonobstant la double nature de son acte) énonce des griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. La motivation est suffisante dans le cadre de l'appel contre l'évacuation (art. 311 al. 1 CPC). Ainsi, l'appel est recevable, en ce qu'il tend à l'annulation du jugement entrepris. En revanche, la conclusion de l'appelante tendant à faire constater que la résiliation du bail de sous-location du 9 mai 2014 est "nulle et de nul effet" n'est pas recevable dans le cadre d'une procédure en protection du cas clair. En effet, si le juge n'accorde pas la protection de l'art. 257 CPC, il doit déclarer la demande irrecevable et le litige demeure entier (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Cette conclusion serait également irrecevable au motif qu'elle est formulée pour la première fois en appel (art. 317 al. 2 CPC). La question de la recevabilité du recours n'a

pas à être examinée vu les considérations qui suivent (cf. consid. 5.6) qui le rendent sans objet.

E. 4.1

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n° 121, p. 392).

E. 4.2

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

E. 5.1

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire

- 7/11 -

C/11917/2014 doit être traitée dans une procédure complète. 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). 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. 3.1.1; BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). En particulier, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167).

E. 5.2

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe apportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas

(arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

E. 5.3

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 dans les cas clairs ne peut pas 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, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). 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/ LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

- 8/11 -

C/11917/2014 Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, op. cit., p. 168). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie infondées, après un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. La protection des cas clairs ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6). Chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306).

E. 5.4

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné en utilisant la formule officielle (art. 266l al. 2 CO). En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions

matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

- 9/11 -

C/11917/2014

E. 5.5

Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, sans toutefois définir les notions d'habitation et de local commercial (BOHNET/DIETSCHI in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], Bâle 2010, n. 2 ad art. 253a CO). "Sont considérés comme habitations les locaux loués pour y habiter (appartements et chambres meublés ou non) et comme locaux commerciaux les locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (bureaux, magasins, ateliers, dépôts, entrepôts). Il appartiendra, comme actuellement, à la jurisprudence de marquer la limite entre les habitations, les locaux commerciaux et les autres locaux qui peuvent faire l'objet d'un bail" (Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, in FF 1985 I 1369, p. 1402). Par local commercial, il faut comprendre tout local qui sert à l'exploitation d'une activité commerciale ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle (ATF 124 III 108 - JT 1999 I 107, p. 110). L'activité peut prendre les formes les plus variées : commerce, fabrication, prestation de services, artisanat, activité artistique ou scientifique. Sont ainsi des locaux commerciaux les fabriques, les ateliers, les bureaux, les magasins, les dépôts, les entrepôts, les salles de spectacles, les ateliers d'artistes ou les cabinets médicaux. L'activité peut être principale ou accessoire : elle doit avoir pour but de fournir un revenu, mais peu importe si elle le fournit réellement (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 123-124; BOHNET/DIETSCHI, op. cit., n 11 ad art. 253a CO; KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, in 13ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, pp. 5-6).

E. 5.6

En l'espèce, le sous-bailleur n'a pas établi de manière certaine l'état de fait. En particulier il n'a pas apporté la preuve du fait que le local sous-loué ne serait pas en lien avec l'activité commerciale de la sous-locataire. Il n'a fourni aucun titre permettant de déterminer quelle est la nature des marchandises déposées dans ce local, alors même qu'il a été administrateur de l'appelante jusqu'en mai 2011 et qu'il alléguait en première instance que le dépôt était utilisé exclusivement par la société depuis la conclusion du bail principal (requête du 17 juin 2014, allégué 7). En revanche, l'appelante a rendu vraisemblable qu'elle utilise le dépôt en lien avec son activité commerciale, à savoir principalement la création, la fabrication et la vente de bijouterie, joaillerie et horlogerie, puisqu'elle y dépose des marchandises, le fait que celles-ci soient "momentanément inutilisées" (appel, p. 5, allégation de l'appelante relevée par l'intimé) étant sans pertinence. D'ailleurs, les dépôts sont mentionnés expressément parmi les exemples de locaux commerciaux tant par le Conseil fédéral dans son Message précité que par la doctrine, sans restriction, en particulier sans qu'il ne soit précisé qu'il est nécessaire qu'une activité y soit exercée en permanence. Par définition, les dépôts ou les entrepôts servent à stocker des marchandises. Enfin, la qualification de local

commercial, plutôt que de dépôt

- 10/11 -

C/11917/2014 sans aucune relation avec l'activité commerciale de l'appelante, est corroborée par le fait que la jouissance de WC a été attribuée avec l'usage du local (ce qui rend vraisemblable qu'une certaine activité y était exercée de façon régulière) et par le fait qu'en 1993 le loyer du dépôt a été majoré en utilisant la formule officielle pour locaux commerciaux. Si le local sous-loué est un local commercial, le sous-bailleur n'a respecté ni la durée du délai comminatoire (trente jours au minimum), ni le délai de congé (trente jours pour la fin d'un mois), ni l'obligation de notifier le congé sur formule officielle, de sorte que le congé est inefficace, respectivement nul. En définitive, il apparaît que la requête en protection du cas clair n'est, au stade de la vraisemblance, pas fondée, ou pour le moins que l'état de fait n'est pas suffisamment établi et la situation juridique est incertaine, de sorte que le cas clair ne peut être admis. L'appel sera admis et le jugement annulé. Dans le cadre de l'art. 257 CPC, il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid 4.3). Dès lors, statuant à nouveau (art. 318 al. 1 let b CPC), la Cour déclarera la requête en protection du cas clair irrecevable dans son intégralité, à savoir également pour ce qui est des mesures d'exécution de l'évacuation, sans qu'il soit nécessaire de déterminer si le recours contre celles-ci est recevable.

E. 6

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). * * * * *

- 11/11 -

C/11917/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/745/2014 rendu le 3 juillet 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11917/2014, sauf en ce qui concerne la conclusion tendant à la constatation de la nullité du congé. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formée par B_____ à l'encontre de A_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Constate que le recours est sans objet. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. (cf. consid. 2.2).

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