

GE_GERICHTE ACJC/1289/2020 vom 14. September 2020

GE Cour de justice, 2020-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1289_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1289/2020 du 14 septembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1289/2020 del 14 settembre 2020

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid.1).

- 5/12 -

C/6646/2020 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 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 assimilé 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). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur litigieuse se détermine d'après l'intérêt patrimonial du prêteur à récupérer sa chose (arrêts du Tribunal fédéral 4A_330/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). En l'occurrence, l'action tend respectivement à l'évacuation des occupants de la villa litigieuse et à la récupération par la recourante de son bien immobilier, ainsi qu'au paiement d'une somme d'argent. Les dernières conclusions en paiement portaient sur le montant de 5'000 fr. par mois depuis avril 2020. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Déposé dans les forme et délai prescrit par la loi, l'appel est recevable.

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss,

n. 121).

E. 1.3

La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). La procédure est soumise à la maxime des débats et au principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 6/12 -

C/6646/2020

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré irrecevable la requête en protection de cas clair.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas 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 (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 éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; BOHNET, Commentaire Romand CPC, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in 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 pertinence 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 III 620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées). En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas. 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne

- 7/12 -

C/6646/2020 sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 140 III 315 consid. 5).

E. 2.2

Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 LOJ). Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ). Depuis le prononcé de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), publié le 13 mai 2019 sur le site du Pouvoir judiciaire, la compétence *ratione materiae* pour connaître de tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.) revient à la juridiction des baux et loyers et non à celle de la juridiction ordinaire (Tribunal de première instance). Cette compétence ne concerne cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure conformément à l'art. 86 LOJ (ACJC/646/2019 précité consid. 2.1.7).

E. 2.3

Dans un contrat de bail, le montant du loyer est un élément essentiel. Ce montant doit être déterminé ou à tout le moins déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 119 II 347 consid. 5a et les auteurs cités). Le loyer ne doit pas nécessairement consister en une somme d'argent. La prestation du locataire peut être convenue en nature (exemple : livraison d'une certaine quantité de marchandises par mois) ou en travail (exemple : contrat de conciergerie). Dans ces hypothèses, on est en présence d'un contrat mixte ou de contrats composés (LACHAT, op. cit., p. 68, ch. 1.6.5). Sans paiement d'un loyer, il n'y a pas de bail. Le "bail gratuit" est un contrat de prêt à usage (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, édition 2019, p. 67; ACJC/333/2019 du 28 février 2019 consid. 2.1.2). Le prêt à usage se distingue de la location par le fait que la cession de l'usage des locaux est gratuite (art. 305 CO). De même, le prêt à usage consenti par le locataire se distingue de la sous-location par le fait que l'usage des locaux concédé à l'emprunteur (le sous-occupant) a lieu gratuitement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.3). La conclusion du contrat de prêt à usage suppose un accord entre les parties. Cet accord peut être exprès ou tacite (cf. art. 1 al. 2 CO), la loi n'exigeant aucune

- 8/12 -

C/6646/2020 forme spéciale. Une offre purement favorable est en principe tenue pour acceptée tacitement (art. 6 CO; TERCIER/PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 6ème éd. 2019, p. 160, n. 669). L'accord interviendra souvent - mais au plus tard - au moment de la remise de la chose prêtée à l'emprunteur (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5ème éd. 2016, p. 331, n. 2457). Du fait de la confiance et surtout du service qui est rendu à l'emprunteur, le contrat de prêt à usage est un contrat de caractère personnel (*intuitu personae*), du moins en ce qui concerne la personne de l'emprunteur (cf. art. 306 al. 2 et 311 CO) (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., p. 329, n. 2447).

E. 2.4

D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou indéterminée. Selon le Tribunal fédéral et la doctrine, il est

effectivement possible de mettre un terme en tout temps à un bail, comme à tout rapport d'obligation, en passant un tel accord qui constitue, par application analogique de l'art. 115 CO, un contrat de disposition dont la validité ne dépend pas du respect d'une forme spéciale (ATF 95 II 419 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4C.167/2002 du 8 octobre 2002 consid. 2.4.2; LACHAT, op. cit., p. 788 ch. 2.1; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 3 ad art. 266 CO). La fin consensuelle du bail peut intervenir pour n'importe quelle date. Dans le cadre de l'accord mettant fin au contrat, les parties peuvent également régler d'autres questions telles que le paiement d'une indemnité au locataire pour ses frais de déménagement, le versement au bailleur d'une indemnité pour les dégâts dont le locataire répond. La convention par laquelle les parties mettent fin au bail oblige le locataire à restituer les locaux à la date convenue. Sauf accord particulier, le locataire n'est plus tenu au paiement du loyer, à compter de cette même date (LACHAT, op. cit., p. 788, ch. 2.1). Seul LACHAT estime que lorsque les parties ont décidé de mettre fin au contrat dans le seul intérêt du bailleur, il convient d'examiner si le locataire connaissait les règles relatives aux mesures protectrices contre les congés, à défaut de quoi le contrat résolutoire est nul (op. cit., p. 790, ch. 2.4). BOHNET/DIETSCHY-MARTENET estiment que l'auteur précité va certainement trop loin (op. cit., ibid). La doctrine majoritaire ne retient pas une telle exigence (SVIT KOMMENTAR, Das schweizerische Mietrecht, 4ème éd. 2018, n. 41ss ad Remarques préliminaires aux art. 266-266o CO; Le droit suisse du bail à loyer, COMMENTAIRE SVIT, 2011, n. 16 ad Remarques préliminaires ad art. 266-266o CO; HIGI, Commentaire zurichois, V2b, 2ème éd., 1995, n. 12 ss ad Remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

E. 2.5

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un

- 9/12 -

C/6646/2020 abus de droit se détermine selon les circonstances d'espèce, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'application de l'art. 2 al. 2 CC doit rester restrictive, comme l'exprime l'adjectif « manifeste » utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_63/2019 du 15 juillet 2019 consid. 6.4.2; 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1). Un abus de droit à invoquer le vice de forme peut être retenu selon les circonstances lorsque le locataire connaissait dès le début le vice ou si, après en avoir pris connaissance, il ne porte pas l'affaire en justice et soulève la nullité du loyer dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou de contestation du congé immédiat qu'il lui a été notifié (ATF 137 III 547). En d'autres termes, le Tribunal fédéral considère qu'il est abusif d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle uniquement pour s'opposer à une procédure en évacuation (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 138 III 401 consid. 2.4; 137 III 547 consid. 2.3).

E. 2.6

En l'espèce, les parties ont conclu, le 29 septembre 2017, une convention de résiliation par laquelle l'appelante cédait aux intimés, à titre gratuit, l'usage de la villa n. 1, la conclusion du contrat de prêt emportant résiliation simultanée du contrat de bail, avec effet au 1er octobre 2017. Les intimés contestent, dans la présente procédure, la validité de la convention de résiliation, motif pris de ce qu'ils n'auraient pas été informés des règles protectrices contre les congés. Ils se fondent sur l'avis isolé de LCHAT ainsi que sur deux jurisprudences (ATF 123 III 70 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_637/2016 du 3 mars 2017). Dites jurisprudences ne leur sont d'aucun secours dès lors qu'elles concernent toutes deux des questions relatives à des hausses de loyer, et non à une fin consensuelle du contrat de bail. Par ailleurs, la doctrine majoritaire ne soumet pas la validité de la convention à une telle condition. Il n'en va pas autrement de la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral. Il s'ensuit que la convention de résiliation est valable et que les parties sont liées, depuis le 1er octobre 2017, par un contrat de prêt. La Cour retient que les intimés commettent un abus de droit à se prévaloir, dans la présente affaire, de la nullité de la convention, pour faire échec à la restitution du prêt. La convention a par ailleurs été exécutée par les parties. En effet, les intimés se sont installés, à une date non précisée, dans la maison n. 2, tel que prévu dans le

- 10/12 -

C/6646/2020 contrat. Il est également constant que depuis la conclusion de ladite convention, les intimés ne se sont plus acquittés d'un quelconque montant pour l'usage de la villa. Les parties ont prévu que le contrat de prêt prendrait fin le 31 mars 2020. Il n'est pas contesté que les intimés n'ont pas restitué la villa n. 2 à la date précitée. Ainsi, et contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, tant la situation de fait que la situation juridique sont claires. C'est ainsi à tort qu'il a déclaré irrecevable la requête en protection de cas clair formée par l'appelante. Le possesseur de mauvaise foi doit restituer la chose et indemniser l'ayant droit de tout dommage résultant de l'indue détention (art. 940 al. 1 CC). Le propriétaire peut réclamer à l'occupant possesseur qui continue d'utiliser les locaux une indemnité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.3). Est de mauvaise foi celui qui n'a pas ou plus de titre de possession valable et doit, de ce fait, restituer la chose (PICHONNAZ, Commentaire Romand, n. 8 ad art. 938 CC). L'affaire étant en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b CPC), le jugement entrepris sera annulé et il sera fait droit aux conclusions de l'appelante, y compris s'agissant de la condamnation des intimés à verser à l'appelante une indemnité de 5'000 fr. par mois de retard dans la restitution du prêt, dès le 1er avril 2020, une telle indemnité ayant été convenue par les parties dans leur convention, ainsi que les charges liées à l'utilisation de la villa. L'exécution directe sera ordonnée, le recours à la force publique devant être précédé de l'intervention d'un huissier judiciaire (art. 343 al. 34 CPC; art. 29 al. 2 et 3 LaCC).

E. 3

Les frais judiciaires des deux instances, arrêtés à 6'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des intimés, conjointement et solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec les avances de frais versées par l'appelante, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les intimés seront par conséquent condamnés à rembourser la somme de 6'000 fr. à l'appelante (art. 111 al. 2 CPC).

Ils seront également condamnés à verser à l'appelante 5'000 fr. à titre de dépens des deux instances, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88, 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC). * * *

* *

- 11/12 -

C/6646/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2020 par A_____ SA contre le jugement JTPI/7991/2020 rendu le 23 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6646/2020-15 SCC. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne B_____ et C_____ à restituer immédiatement la villa située sur la parcelle n° 1_____ sise sur la Commune de D_____ [GE], libre de toute personne et de tout bien. Ordonne l'exécution directe du présent arrêt et en charge un huissier judiciaire. Autorise le recours ultérieur, en cas de nécessité, à la force publique. Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement entre eux, à verser à A_____ SA une indemnité mensuelle de 5'000 fr. depuis le 1er avril 2020 jusqu'à restitution de la villa. Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement entre eux, à s'acquitter des charges liées à l'occupation de la villa, jusqu'à restitution de celle-ci. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais des deux instances : Arrête les frais judiciaires à 6'000 fr., compensés avec les avances de frais fournies, acquises à l'Etat de Genève, et les met à la charge de B_____ et C_____, conjointement et solidairement entre eux. Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement entre eux, à rembourser à A_____ SA la somme de 6'000 fr. Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement entre eux, à verser à A_____ SA 5'000 fr. à titre de dépens. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

- 12/12 -

C/6646/2020 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 30'000 fr.

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