

## **GE\_GERICHTE ACJC/1290/2015 vom 2. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1290\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1290_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1290/2015 du 2 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1290/2015 del 2 marzo 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 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 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). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation

- 9/14 -

C/484/2015 suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 55'233 fr. (loyer de 6'137 fr. x 9 mois). La voie de l'appel est ainsi ouverte. Par ailleurs, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

## **E. 1.2**

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance 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. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

## **E. 1.3**

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour de céans l'a été dans le délai légal de dix jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle. Les griefs soulevés, pour autant qu'on les comprend, concernent essentiellement l'exécution de la décision d'évacuation. Les appelants ne remettent en effet pas en cause la validité de la décision d'évacuation. Il n'y a cependant pas lieu de se pencher plus avant sur la recevabilité de l'appel, au vu des considérations qui suivent. Le recours dirigé contre la décision d'exécution est recevable.

- 10/14 -

C/484/2015

## **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) ou s'ils ne pouvaient 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). Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisants. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n° 3 ad art. 317 CPC).

## **E. 2.2**

A l'appui de leur réplique du 21 avril 2015, les appelants ont produit, sous pièce n° 4, un article paru dans la Tribune de Genève du \_\_\_\_\_ 2015. Cette pièce nouvelle ne pouvait pas être déposée dans le cadre de la procédure de première instance car établie postérieurement à la fin de celle-ci. Elle est partant recevable, bien que non pertinente.

## **E. 3.1**

A teneur des art. 248 let. b et 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 lorsque la situation juridique est claire. 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. Dans le doute, l'affaire 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 (BOHNET, Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, p. 304). 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 (CPC), in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). Dans le domaine des baux et loyers, la procédure sommaire pour les cas clairs s'applique à certaines procédures d'expulsion, telles que la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a reçu le congé ordinaire et ne l'a pas contesté, ni n'a demandé la prolongation de bail dans le délai de l'art. 273 al. 1 et al. 2 let. a

- 11/14 -

C/484/2015 CO, la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail a valablement été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO) ou la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à échéance (ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 4.4.1; LACHAT, op. cit., p. 167). La protection en cas clairs est ouverte lorsque le bailleur sollicite l'évacuation du locataire qui n'a pas quitté les locaux remis à bail de son plein gré à l'issue de la période de prolongation de bail accordée judiciairement. En effet, pareil cas ne présente aucune difficulté juridique, dès lors que le locataire viole son obligation de restitution, visée à l'art. 267 al. 1 CO, lorsqu'il se maintient dans les locaux à la fin de la prolongation judiciaire accordée.

### **E. 3.2**

Dans le cas présent, compte tenu de la décision entrée en force de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 28 août 2008, les appelants n'étaient plus au bénéfice d'un titre juridique les autorisant à occuper les locaux au-delà du 31 décembre 2014. Ils occupaient illicitement les locaux dès cette date, justifiant ainsi que leur évacuation soit ordonnée. L'état de fait était également parfaitement clair, de sorte que les arguments des appelants, s'ils peuvent être qualifiés de tels, n'ont pas à être examinés à ce stade. C'est à bon droit que l'application de la procédure sommaire a été admise par les premiers juges et que l'évacuation des appelants a été prononcée. Ainsi, pour autant qu'il soit recevable, l'appel serait de toute façon infondé, s'agissant du prononcé de l'évacuation.

### **E. 4.1**

Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri.

L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 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

- 12/14 -

C/484/2015 le relogement 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. 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 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). L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les premiers juges ont retenu, à juste titre, que l'octroi d'un sursis pour motifs humanitaires ne pouvait être ordonné lorsqu'est traitée la question d'une mesure d'expulsion portant sur des locaux commerciaux. L'argument "humanitaire" soulevé par les appelants, selon lequel huit employés se retrouveraient au chômage en cas de fermeture du restaurant ne saurait dès lors être pris en compte, les locaux litigieux étant précisément des locaux commerciaux. Il convient au demeurant de rappeler que cette circonstance a déjà été prise en considération dans le cadre de l'octroi de la prolongation de bail de six ans accordée aux appelants, ce qui correspond à la durée maximale prévue par le Code des obligations (art. 272b al. 1 CO). Les appelants qualifient encore "d'absurde" la perte de leur investissement d'un montant de 540'000 fr. effectué en 2000 à l'occasion de l'acquisition du fonds de commerce, si l'exécution était ordonnée. Ce fait ne saurait à lui seul entraîner un report de l'exécution de l'évacuation, étant relevé que les appelants ont procédé à l'investissement de 520'000 fr. en cours de bail, à leurs risques et périls, et que la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a tenu compte de tous les éléments pertinents du cas d'espèce en accordant aux appelants une prolongation de bail d'une durée maximale de six ans.

- 13/14 -

C/484/2015

#### **E. 5**

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 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/484/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés par A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/293/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2015 dans la cause C/484/2015-7 SD. Au fond : Les rejette. Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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