

# **GE\_GERICHTE ACJC/1307/2011 vom 17. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1307\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1307_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1307/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1307/2011 del 17 ottobre 2011

## **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). En l'occurrence, l'appelant réclamant notamment le paiement de 27'030 fr., la voie de l'appel est en tout état de cause ouverte.

### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de 10 jours. En l'espèce, l'acte d'appel remplit ces conditions et est, partant, formellement recevable.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### **E. 2.1**

La question à trancher dans un premier temps est celle de savoir si la procédure introduite par la requête de l'appelant du 21 février 2011 remplit les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et si les premiers juges étaient,

- 5/8 -

C/5054/2011 dès lors, fondés ou non à la déclarer irrecevable au motif qu'elle ne remplit pas ces conditions.

### **E. 2.2**

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de 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. 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 - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais 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, spéc. 6959). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la catégorie des cas clairs (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167).

### **E. 2.3**

Conformément à l'art. 55 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent (al. 1); les dispositions prévoyant l'établissement des faits et l'administration des preuves d'office sont réservées (al. 2). D'après l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. En l'espèce, la valeur litigieuse ne dépassant pas 30'000 fr., la procédure tombe dans le champ d'application de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, que ce soit sous l'angle des conclusions en paiement ou des conclusions en évacuation; pour ces dernières, la valeur litigieuse se monte, selon la pratique de la Cour (cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2 et 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1), à 19'500 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'500 fr. x 13 mois). Le tribunal, en application de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC, établit les faits d'office. A cette maxime inquisitoire simple demeurent applicables les principes dégagés par la jurisprudence en application de l'art. 274d al. 3 aCO (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1397 ss). Ainsi, tant l'art. 247 al. 2 CPC que l'art. 274d al. 3 aCO instaurent une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue

- 6/8 -

C/5054/2011 cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter celle-ci à compléter ses moyens. La maxime inquisitoire qui a cours en droit du bail ne permet pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueillant toutes les preuves possibles; elle n'exclut nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonce à en administrer de supplémentaires parce qu'il dispose déjà des éléments nécessaires pour statuer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_364/2010 du 30 septembre 2010 consid. 3.1; ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80; ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238; HOHL, op. cit., n. 1401 ss).

### **E. 2.4**

L'appelant ne conteste pas que l'intimé a été concierge de l'immeuble où se situe l'appartement dont il est propriétaire et n'apporte aucun élément concret tendant à démontrer que l'intimé payait - et devait payer - les loyers et les charges lorsqu'il exerçait cette fonction. L'état de fait n'est pas établi quant à la nature et à l'évolution des droits et obligations de l'intimé en lien avec son loyer, notamment quant à la question de savoir s'il devait payer le loyer puis se le faisait rembourser par la régie ou si son loyer était directement déduit de son salaire. Le fait que le contrat de bail ne mentionne pas une activité de concierge de l'intimé, ni une dispense de paiement du loyer pour ce motif, n'exclut pas d'autres accords ultérieurs, même tacites (cf. art. 1 al. 2 CO). Enfin, les arguments de l'appelant relatifs à la compensation et à l'absence de mention du contrat de

travail dans le contrat de bail n'apparaissent pas, à ce stade, de nature à rendre sans objet les moyens invoqués en audience par l'intimé. Il est donc possible que l'intimé était dispensé de payer le loyer à tout le moins jusqu'à fin décembre 2009, dernier mois où il exerçait sa charge de concierge, point qui devrait être élucidé dans une procédure simplifiée prévue aux art. 243 ss CPC, incluant une conciliation (cf. art. 197 ss, en particulier 200 al. 1 et 201 CPC; HOHL, op. cit., n. 1457 ss). Si l'intimé n'a pas démontré par preuves avoir continué à bénéficier d'une dispense de paiement du loyer depuis le mois de janvier 2010, date dès laquelle il ne travaillait plus comme concierge d'après ses propres déclarations, on ne peut en l'état pas exclure une continuation de ladite dispense parce qu'il n'aurait pas reçu l'entier des salaires dus, selon les propos que lui aurait tenus Monsieur P\_\_\_\_\_, collaborateur de la régie, lequel pourra si nécessaire être entendu comme témoin dans le cadre d'une procédure simplifiée. Dans ces conditions, la créance de loyers invoquée en justice tant à l'appui de l'évacuation que de la demande en paiement n'apparaît pas suffisamment établie pour qu'il soit renoncé à des mesures d'instruction ou, dans un premier temps au moins, à une interpellation des parties sur les faits tels qu'allégués lors de l'au-

- 7/8 -

C/5054/2011 dience du 18 avril 2011, puis à un examen juridique des questions énoncées ci-dessus. Par surabondance, on peut relever que ce n'est pas l'appelant qui était bailleur lors de la signature du contrat de bail et qu'on ignore à quelle date il est devenu propriétaire de l'appartement et ainsi créancier d'éventuels loyers de l'intimé. Ces circonstances plaident aussi contre la reconnaissance d'un cas clair.

#### **E. 2.5**

Pour les mêmes motifs, les conclusions en paiement de l'indemnité pour occupation illicite dès le 1er janvier 2011 ne sont pas en état d'être tranchées.

#### **E. 2.6**

Partant, la protection du cas clair selon l'art. 257 al. 1 CPC apparaît exclue pour l'entier des conclusions de l'appelant.

#### **E. 3**

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC ne pouvant pas être appliquée, c'est à bon droit, en conformité avec l'art. 257 al. 3 CPC, que les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur la requête de l'appelant.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 17 LaCC, en vigueur depuis le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/5054/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par U\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/426/2011 rendu le 18 avril 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5054/2011-7- E. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Jean RUFFIEUX, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Jean RUFFIEUX

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.