

# **GE\_GERICHTE ACJC/1352/2024 vom 7. November 2024**

GE Cour de justice, 2024-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1352\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1352_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1352/2024 du 7 novembre 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1352/2024 del 7 novembre 2024

## **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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, eu égard aux montants dont le paiement est requis, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 7/10 -

C/2879/2021

## **E. 2**

février 2015 consid. 4.1.2). Il a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 aCO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 146 III 82; 129 III 503 consid. 3.4; 109 II 433 consid. 2).

Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré qu'il y a prise de connaissance déclenchant le délai lorsque le créancier a un tel degré de certitude quant à la prétention d'enrichissement que l'on peut dire de bonne foi que le créancier n'a désormais plus de

raison ou de possibilité de procéder à des clarifications supplémentaires et que, d'autre part, il dispose de suffisamment de documents pour tenter une action, de sorte que l'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse (ATF 127 III 421 consid. 4b ; 82 II 411 consid. 9a ; 63 II 252 consid. 3). La certitude du droit à l'enrichissement présuppose la connaissance de l'étendue approximative de la perte de patrimoine, de l'absence de motif du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi (ATF 105 II 92 consid. 3a; ATF 82 II 411 consid. 9b ; 63 II 252 consid. 3). Contrairement à la règle prévue à l'art. 26 CO pour l'erreur, il ne s'agit pas de savoir à quel moment la personne lésée aurait pu reconnaître le droit à

- 8/10 -

C/2879/2021

l'enrichissement en faisant preuve de l'attention à laquelle on peut s'attendre au vu des circonstances, mais on se base sur la connaissance effective du droit (ATF 109 II 433 consid. 2). Le 1er janvier 2020 sont entrées en vigueur les dispositions révisées du droit de la prescription. Selon l'article 49 al. 1 Titre Final CC, lorsque le nouveau droit prévoit des délais de prescription plus long que l'ancien droit, le nouveau droit s'applique dès lors que la prescription n'est pas échue en vertu de l'ancien droit. En particulier, tous les délais d'un an de l'article 60 al. 1 CO ou 67 al. 1 CO qui courent encore au 1er janvier 2020 seront prolongés de deux ans supplémentaires. Tout délai de prescription déjà échu avant l'entrée en vigueur du nouveau droit ne renaît pas au 1er janvier 2020 (PICHONNAZ/WERRO), Le nouveau droit de la prescription : quelques aspects saillants de la réforme, in : Colloque du droit de la responsabilité civile 2019, Fribourg, 2019, p. 31).

### **E. 2.1**

Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral a dû se prononcer sur la question du respect du délai de prescription relatif de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment (ATF 140 III 583 consid. 3.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; 4A\_517/2014 du

### **E. 2.2**

Le Tribunal a fait partir le délai de prescription relatif au plus tard à la date à laquelle la B\_\_\_\_\_ a confirmé à l'appelante être la propriétaire de la parcelle, soit le 22 novembre 2017.

Le délai relatif commence à courir lorsque le créancier connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice; est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Dans le cas d'espèce, il ressort de la procédure et en particulier des auditions des témoins et des parties, que la qualité de sous-bailleresse de l'intimée n'a pas été indiquée à l'appelante. Ce n'est qu'à réception du courrier du 10 janvier 2017 que l'appelante a été informée que l'intimée n'était pas la propriétaire du « Grand Hangar ». Cette information ne permettait toutefois pas encore à l'appelante de se faire une idée précise de la prétention d'enrichissement. Certes, dès 2010, les droits et taxes litigieux ont été mentionnés distinctement dans le contrat de sous-location. L'intimée n'a toutefois pas établi avoir dûment informé l'appelante à ce sujet. Les représentants de la FTI et de la B\_\_\_\_\_, entendus comme témoins, n'ont pas été en mesure d'indiquer les raisons pour lesquelles les éléments précités avaient continué à être perçus par la FTI, alors que l'Etat de Genève était devenu propriétaire de la parcelle. Compte tenu de la complexité de la

situation et des recherches qui étaient nécessaires à déterminer les changements successifs de propriétaire de la parcelle - sachant qu'initialement l'appelante n'était pas informée de sa qualité de sous-locataire - il ne peut pas être retenu que la sous-locataire était en mesure de

- 9/10 -

C/2879/2021

fonder et motiver sa prétention en 2017, sur la base de la simple connaissance de l'identité du propriétaire de la parcelle. Le concours d'un avocat a été nécessaire à la compréhension de la situation. Ainsi, ce n'est qu'en juillet 2019 (date non contestée) que l'appelante a disposé de suffisamment d'éléments. C'est à cette date au plus tôt que le délai de prescription a commencé à courir. La prescription n'étant pas échue à l'entrée en vigueur du nouveau droit sur la prescription, c'est le nouveau délai relatif de trois ans qui est applicable en l'espèce. C'est donc à tort que le Tribunal a considéré que les prétentions reconventionnelles de l'appelante étaient prescrites. Eu égard aux considérations qui précèdent, le jugement entrepris sera annulé. Le Tribunal n'ayant examiné ni la qualification juridique des montants perçus au titre de rente de superficie et taxe d'équipement, ni les prétentions reconventionnelles de l'appelante, un renvoi aux premiers juges s'impose, afin de respecter le principe du double degré de juridiction.

La cause sera ainsi renvoyée au Tribunal pour qu'il statue dans le sens des considérants qui précèdent (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

### **E. 3**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/2879/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juillet 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/454/2023 rendu le 1er juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2879/2021. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.