

## **GE\_GERICHTE ACJC/1357/2016 vom 19. Oktober 2016**

GE Cour de justice, 2016-10-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1357\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1357_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1357/2016 du 19 octobre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1357/2016 del 19 ottobre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 31**

janvier 2015. f. Par requête déposée le 3 novembre 2015, la bailleresse a introduit action devant le Tribunal et a conclu au paiement de 36'850 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2014, 16'750 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2015 et 16'750 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2015, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° \_\_\_\_\_. g. A l'audience du 16 décembre 2015 du Tribunal, la bailleresse a amplifié ses conclusions et conclu au paiement de 3'350 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite relative au mois de décembre 2015. Elle a précisé n'avoir reçu aucun paiement depuis le mois de mars 2014. La locataire s'est opposée à la requête, alléguant que sa sous-locataire, D\_\_\_\_\_SÀRL, avait effectué des paiements directement auprès de la bailleresse. Elle a affirmé n'avoir aucune preuve de ces paiements hormis les déclarations de sa sous-locataire à l'occasion d'une audience par-devant le Tribunal dans le cadre d'une autre procédure.

- 4/7 -

C/22796/2015 D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 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 1ère instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). En l'occurrence, la valeur litigieuse est de 73'700 fr. Elle est ainsi supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure sommaire par le Tribunal des baux et loyers. C'est donc une décision finale de 1ère instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. 1.3 L'appel et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC) et sont ainsi recevables. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121). 2. L'appelante soutient que le Tribunal a violé l'art. 257 CPC, en considérant que la requête de la citée du 3 novembre 2015 revêtait la forme du cas clair. 2.1 Cette procédure est admise lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être prouvé immédiatement et la situation juridique est claire (art. 257 al.1 let. a et b CPC). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.2, 138 III 728 consid. 3.3;

arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur fait valoir, en fait ou en droit, des moyens - objections ou exceptions - motivés et concluants, qui ne peuvent être écartés immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair n'est pas donnée (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire que le défendeur rende ses moyens vraisemblables. Il suffit qu'ils soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure

- 5/7 -

C/22796/2015 sommaire (ATF 138 III 623 consid.5). En revanche, les moyens manifestement infondés ou dénués de pertinence sur lesquels il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid.5 = SJ 2013 I 283; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6 et 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur. On ne peut pas le déduire du simple défaut du défendeur (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). De jurisprudence constante, le contrat de bail signé par le locataire vaut titre de mainlevée pour le loyer échu (SJ 1984 p. 390). Le locataire qui se maintient dans les locaux loués après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). A titre de dommages et intérêts, le bailleur pourra notamment lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 821). 2.2 En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC), au sens de l'art. 177 CPC, à savoir des documents, tels les écrits, les dessins, les plans, les photographies, les films, les enregistrements sonores, les fichiers électroniques et les données analogues propres à prouver les faits pertinents (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). La sous-location comporte des risques importants pour le locataire principal. En particulier, si le sous-locataire ne s'acquitte pas de son loyer, le locataire principal doit payer le sien (LCHAT, op. cit., p. 567). 2.3 En l'occurrence, les faits sont établis par les pièces et la situation juridique est claire, ainsi que cela ressort des considérants qui suivent. Par conséquent, la procédure du cas clair est bien applicable. Un contrat de bail a valablement été conclu entre A\_\_\_\_\_SA et B\_\_\_\_\_AG. Dès lors, l'appelante est débitrice de l'intimée d'un loyer mensuel de 3'350 fr. En vertu du contrat de sous-location conclu entre A\_\_\_\_\_SA et D\_\_\_\_\_SÀRL, celle-ci est débitrice de A\_\_\_\_\_SA, et non de B\_\_\_\_\_AG. Par conséquent, si l'intimée ne perçoit pas le loyer mensuel dû de 3'350 fr., elle doit le réclamer à sa cocontractante, à savoir A\_\_\_\_\_SA.

- 6/7 -

C/22796/2015 L'intimée a justifié être au bénéfice d'un contrat de bail et a produit un décompte prouvant les arriérés de loyers dus par l'appelante de mars 2014 à novembre 2015, soit un montant total de 70'350 fr. (21 x 3'350 fr.). Elle a amplifié ses conclusions lors de l'audience du 16 décembre 2015, ajoutant le loyer pour le mois de décembre 2015 et portant ainsi le montant total réclamé à 73'700 fr. L'appelante a tenté de démontrer, tout au long de la procédure, que certains loyers avaient été directement acquittés par

D\_\_\_\_\_SÀRL auprès de l'intimée. Cependant, la seule preuve qu'elle a tenté d'apporter réside en la déclaration de sa sous-locataire, dans le cadre d'une autre procédure, qui a affirmé que des montants avaient été directement versés par D\_\_\_\_\_SÀRL à l'intimée. La preuve du paiement du loyer demeure un élément pouvant être aisément démontré par titre, notamment par des virements bancaires ou postaux ou par des quittances de paiement. Ainsi, la bailleuse a apporté la preuve du non-paiement des loyers et indemnités pour occupation illicite et la locataire n'est pas parvenue à en apporter la contre-preuve. Par ailleurs, un élément vient renforcer cette position. En effet, en date du 10 février 2016, E\_\_\_\_\_, associé-gérant de D\_\_\_\_\_SÀRL, a affirmé n'avoir jamais payé de loyer en mains du bailleur. Dans le cadre de sa motivation, le Tribunal a pris en considération l'ensemble des faits pertinents établis à la résolution du présent litige. Il a principalement relevé qu'un contrat de bail avait été conclu et que la locataire avait affirmé n'avoir aucune preuve de ces paiements hormis les déclarations de sa sous-locataire à l'occasion d'une audience dans le cadre d'une autre procédure. 2.4 Le cas étant ainsi clair, tant s'agissant des faits que du droit, le grief de la violation de l'art. 257 CPC doit être rejeté. 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, 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). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

C/22796/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/1355/2015 du 16 décembre 2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22796/2015-8 SD. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.