

GE_GERICHTE ACJC/1382/2020 vom 5. Oktober 2020

GE Cour de justice, 2020-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1382_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1382/2020 du 5 octobre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1382/2020 del 5 ottobre 2020

Erwägungen

E. 29

février 2020. i. A la requête de A _____ SARL, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 14 février 2020 à B _____ SA un commandement de payer, poursuite n° 4 _____, pour la somme de 8'000 fr., à titre de loyers de mai à novembre 2019. Aucune opposition n'y a été formée. j. Par requête en protection de cas clair déposée le 2 mars 2020 au Tribunal, A _____ SARL a sollicité l'évacuation de B _____ SA des locaux en cause, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution du jugement d'évacuation, l'indemnité pour occupation illicite devant être fixée à 2'000 fr. par mois. Elle a fait état de ce qu'elle est locataire de bureaux et de dépôts dans l'immeuble sis route 1 _____ [no.] _____ à C _____. B _____ SA avait cessé de payer le loyer depuis le mois de mars 2019. Un paiement de 6'000 fr. était intervenu le 4 octobre 2019, concernant du matériel qu'elle avait acheté à la précitée.

- 4/9 -

C/4229/2020 k. A l'audience du Tribunal du 19 juin 2020, A _____ SARL a persisté dans ses conclusions. Elle a précisé que le montant de la dette s'élevait à 22'000 fr. et ne pas être en possession du contrat de bail principal transféré le 15 mai 2018. B _____ SA ne s'est pas présentée ni fait représenter. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ). 1.2 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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). 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). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC). 1.3 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel des locaux allégué, de 2'000 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Formé dans les formes et délai prescrits par la loi, l'appel est recevable. 1.4 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

- 5/9 -

C/4229/2020 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). 2. L'appelante a produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2). 2.2 Les allégations et les pièces nouvelles de l'appelante ne sont donc pas recevables, de sorte que la Cour examinera la cause sur la base du dossier qui était en mains des juges de première instance. 3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'état de fait n'était pas clair et d'avoir déclaré irrecevable sa requête en protection de cas clair. 3.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, 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 et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. 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 des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

- 6/9 -

C/4229/2020 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 éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2; 620 consid. 5.1.1; 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions 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 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. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3). 3.2 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine). 3.3 A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). S'il reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b). En conséquence, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (arrêts du Tribunal fédéral 4C_103/2006 consid. 4.1; 4C_183/1996 consid. 3c; ATF 131 III 257 consid. 2). 3.4 En l'espèce, l'intimée, défenderesse en première instance, ne s'est pas présentée ni fait représenter à l'audience du Tribunal, à laquelle elle a été valablement convoquée par publication dans la FAO du _____ 2020, de sorte qu'elle a fait défaut. Il en découle qu'elle n'a pas contesté l'état de fait allégué par l'appelante.

- 7/9 -

C/4229/2020 Cette dernière a fait état de ce qu'aucun contrat de bail écrit n'avait été formalisé entre les parties. Etant locataire de bureaux et de dépôts dans l'immeuble en cause, elle a conclu avec l'intimée un contrat de sous-location, pour un loyer mensuel de 2'000 fr. Elle a produit onze confirmations de crédit en sa faveur, de 2'000 fr. chacun, versés par l'intimée. Elle a également versé à la procédure les avis comminatoires et de résiliation du bail adressés à l'intimée. Enfin, elle a fait notifier à l'intimée un commandement de payer portant sur la somme de 8'000 fr., à titre d'arriérés de loyers depuis le mois de mai 2019. La situation de fait est dès lors claire en l'absence de contestation par l'intimée. Il en va de même de la situation juridique, les conditions de résiliation pour défaut de paiement étant réunies. 3.5 Le jugement entrepris sera par conséquent annulé, et, la cause étant en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b CPC), il sera fait droit aux conclusions de l'appelante, de sorte que l'évacuation de l'intimée sera ordonnée ainsi que les mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation. L'intimée sera également condamnée à verser à la recourante 2'000 fr. par mois échu à titre d'indemnité pour occupation illicite, jusqu'à complète restitution des locaux en cause. 4. 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). * * * * *

- 8/9 -

C/4229/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 juillet 2020 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/403/2020 rendu le 19 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/4229/2020-8-SE. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau :
Condamne B_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne dont elle est responsable le dépôt d'environ 700 m2 sis dans l'immeuble route 1_____ [no.] _____ à C_____, parcelle 2_____ de la Commune de C_____, dès l'entrée en force du présent arrêt. Autorise A_____ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ SA du dépôt d'environ 700 m2 sis dans l'immeuble route 1_____ [no.] _____ à C_____, parcelle 2_____ de la Commune de C_____.
Condamne B_____ SA à verser 2'000 fr. par mois à A_____ SARL à titre d'indemnités pour occupation illicite, jusqu'à restitution des locaux. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 9/9 -

C/4229/2020 Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 inférieure à 15'000 fr.

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