

GE_GERICHTE ACJC/1423/2013 vom 2. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1423_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1423/2013 du 2 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1423/2013 del 2 dicembre 2013

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'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

- 6/11 -

C/4204/2012 La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2

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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n. 121, p. 392) et applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b).

E. 3.2

En l'occurrence, l'appelant a produit devant la Cour de céans le 28 mars 2013, soit dix-sept jours après le dépôt de son appel, huit pièces qu'il n'avait pas soumises au Tribunal. Les pièces 1 à 3 et 6 sont postérieures au dépôt de l'appel. Les pièces 4 et 5 sont des courriers adressés par le conseil de l'appelant à l'Office du commerce les 21 janvier et 6 février 2013. Compte tenu de la date de leur rédaction, ils ne pouvaient être produits devant le Tribunal, le jugement ayant été rendu le 25 janvier 2013. Les pièces 7 et 8 sont des courriers datés respectivement des 5 septembre 2012 et 19 septembre 2012. L'appelant établit en avoir eu connaissance le 20 mars 2013, à réception du dossier - relatif aux locaux litigieux - du Service du commerce genevois (pièce 6). A teneur de la loi, les huit pièces produites nouvellement en appel par l'appelant seront déclarées recevables, s'agissant de moyens de preuve nouveaux invoqués sans retard. Les pièces de ce second chargé figuraient au dossier

que le conseil de l'intimée a consulté le 26 août 2013. Il s'agit de courriers échangés entre les conseils des parties (donc connus de l'intimée), dont la Cour ne tiendra, au demeurant, pas compte car ils ne sont pas pertinents pour l'issue du litige.

- 7/11 -

C/4204/2012 Le droit d'être entendue de l'intimée a, quoi qu'il en soit, été respecté par la consultation du dossier et le temps laissé à sa disposition pour faire parvenir d'éventuelles observations (ATF 138 III 252 consid. 2.2).

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'il ne s'était pas conformé aux exigences procédurales lui incombant à teneur des art. 219ss CPC, et d'en avoir tiré la conséquence que la cause n'avait pas lieu d'être instruite plus avant, les faits de la demande pouvant être considérés comme établis sur le vu des pièces produites. Il invoque une violation de l'art. 29 Cst. (formalisme excessif).

E. 4.1

A teneur de l'art. 222 al. 2 CPC, le défendeur doit exposer dans sa réponse quels faits allégués dans la demande sont reconnus ou contestés. L'art. 221 s'applique par analogie. Cette dernière disposition prévoit, notamment, que l'écriture contient les allégations de fait (al. 1 let. d) et l'indication, pour chaque allégation, des moyens de preuve proposés (al. 1 let. e). Le formalisme auquel obéit la demande (art. 221 al. 1 CPC) s'applique aussi à la réponse. Le défendeur ne peut pas se contenter de contester en bloc tous les faits allégués par le demandeur. Il doit prendre position à propos de chacun des faits allégués (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, n° 2.4.2 p. 138; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 138).

E. 4.2

L'audience d'instruction ("débat d'instruction") peut être ordonnée à tous les stades de la procédure (art. 226 al. 1 CPC) et sert à déterminer l'objet du litige, à compléter l'état de fait, à trouver un accord entre les parties et/ou à préparer les débats principaux (art. 226 al. 2 CPC). En résumé, cette audience d'instruction a pour but de préparer et de simplifier la suite de la procédure et d'examiner une ultime fois si une transaction peut être trouvée (LACHAT, op. cit., n° 2.6.1, p. 141). La détermination informelle de l'objet du litige permet notamment d'examiner avec les parties leurs prétentions réciproques, en les faisant le cas échéant préciser celles-ci. Dans le cadre de son pouvoir d'interpellation (art. 56 CPC), le tribunal ou le juge délégué peut notamment faire clarifier ou compléter des conclusions peu claires, imprécises, contradictoires ou manifestement incomplètes. Il peut aussi discuter avec les parties de la valeur litigieuse (art. 91 al. 2 CPC). La détermination informelle de l'objet du litige est d'ailleurs souvent indissociable de discussions sur une éventuelle transaction, totale ou partielle, et sur les faits et preuves (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], n° 10 ad art. 226).

E. 4.3

Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point

- 8/11 -

C/4204/2012 que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière in-soutenable l'application du droit. L'excès de formalisme peut résider dans la règle de comportement qui est imposée au plaideur ou dans la sanction qui est attachée à cette règle (ATF 132 I 249 consid. 5 p. 253; 135 I 6 consid. 2.1 p. 9; 134 II 244 consid. 2.4.2 p. 248).

E. 4.4

En l'espèce, l'appelant/défendeur a - alors qu'il agissait en personne - admis, dans ses deux écritures des 10 septembre et 12 novembre 2012, n'avoir pas payé les loyers dont le paiement lui était réclamé par la bailleuse. Dans la mesure où il s'agissait là de la seule prétention de l'intimée, il convient d'admettre que l'appelant a admis les faits de la demande, conformément à l'art. 222 al. 2 CPC, quand bien-même il n'a pas repris chacun des allégués, ces derniers ayant tous la même finalité : exposer que l'appelant était débiteur des loyers courants depuis juillet 2011, ce que ce dernier a reconnu. Ayant admis ce fait, l'appelant a exposé, longuement, avoir subi des dégâts d'eau durant la période concernée et avoir élevé oralement des prétentions à l'encontre de la bailleuse, visant au paiement, par cette dernière, d'une indemnité et à l'octroi de plusieurs mois de loyers gratuits. Il a exposé avoir été en négociations sur ce point avec le conseil de la bailleuse et avec la régie. Quand bien-même le terme de "compensation" n'a pas été employé dans les deux écritures de l'appelant, les faits exposés à cet égard étaient parfaitement compréhensibles. L'appelant a, de plus, dûment offert de prouver ses allégations par témoins, en fournissant, en annexe à sa seconde écriture, la liste des personnes qu'il souhaitait voir entendues sur l'existence et l'étendue du défaut, les frais de réparation, la perte d'exploitation, et sur l'existence des négociations. Ainsi, sauf à faire montre de formalisme excessif, le Tribunal aurait dû comprendre, d'une part, que le locataire admettait devoir les loyers depuis juillet 2011 (ce qu'il a d'ailleurs dûment retenu), et constater, d'autre part, que le locataire excipait de compensation, faisant valoir une contre-crédance résultant de dégâts d'eau et de l'impossibilité d'exploiter tout ou partie des locaux loués. Ces faits et prétentions du locataire ont, de surcroît, été confirmés et précisés par son conseil (nouvellement nommé) lors de l'audience de débats d'instruction, le 14 décembre 2012, comme le permet l'art. 226 al. 2 CPC. Par conséquent, en se limitant à constater que le locataire ne s'était pas conformé aux exigences procédurales lui incombant selon les art. 219ss, les premiers juges ont fait preuve de formalisme excessif.

E. 4.5

Il y a désormais lieu d'examiner si c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit aux conclusions de l'intimée.

- 9/11 -

C/4204/2012

E. 5

L'appelant fait grief au premier juge de ne pas avoir tenu compte de ses allégués, en particulier la compensation qu'il a invoquée à l'encontre de la demande en paiement formée par l'intimée. Il invoque, notamment, une violation de son droit à la preuve (art. 8 CC) dès lors qu'il a offert de prouver, par témoins, l'existence et l'ampleur des inondations (défauts de la chose louée) ainsi que le bien-fondé de sa contre-crédance.

E. 5.1

Le locataire est tenu de payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO).

E. 5.2

A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou de prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Selon la répartition du fardeau de la preuve déduite de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve (LOERTSCHER, Commentaire romand CO I, 2012, n° 1 ad art. 88 CO). Il s'ensuit que lorsqu'une partie invoque la compensation, il lui incombe de présenter les faits permettant de constater que les conditions de la compensation sont réunies; si elle détient des moyens de preuve, on doit attendre d'elle qu'elle les produise (arrêt du Tribunal fédéral 4C.295/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b, in SJ 2002 I p. 244).

E. 5.3

En l'occurrence, alors qu'il n'était pas assisté d'un avocat, l'appelant a expliqué avoir effectué d'importants travaux au début du bail (5 millions de francs), puis avoir dû faire face à tout le moins à huit infiltrations d'eau, l'une de celles-ci ayant causé d'importants dégâts et rendu inutilisable une partie des locaux loués. Il a affirmé avoir été en contact avec la régie et le conseil de l'intimée à cet égard. Il a évalué le montant des dégâts à quelque 500'000 fr. Il a indiqué avoir informé le conseil de la bailleresse qu'il était prêt à accepter un dédommagement de 200'000 fr. et quelques mois de loyer gratuit, moyennant une remise en état des locaux par ses soins. Il a précisé avoir été en négociations avec le conseil de la bailleresse au moment même où la régie lui avait notifié la commination puis la résiliation du bail. Il a offert de prouver l'existence des défauts de la chose louée, l'ampleur de ceux-ci et des travaux de remise en état, le contenu des négociations et le bien-fondé d'une contre-créeance. L'appelant a, dès ses premières écritures, puis lors de l'audience de débats du 14 décembre 2012, dûment offert de prouver ses allégations par l'audition de témoins, notamment I_____ et H_____ en précisant qu'ils pourraient confirmer l'existence des dégâts, le coût de la remise en état et l'existence de négociations. Compte tenu du montant de la contre-créeance alléguée, celle-ci était suffisante - si elle était avérée - pour éteindre une partie voire toute la dette.

- 10/11 -

C/4204/2012 Dans la mesure où l'appelant a rendu vraisemblable l'existence d'un défaut de la chose louée et a, dès sa première écriture le 10 septembre 2012, invoqué une contre-créeance résultant des dégâts subis et de l'impossibilité d'exploiter une partie des locaux - voire tous - durant la période où il n'avait pas payé le loyer (contre-créeance dont il a à nouveau fait mention dans son écriture du 12 novembre 2012 pour finalement clairement exciper de compensation à l'audience de débats d'instruction du 14 décembre 2012), il appartenait au Tribunal d'ouvrir une instruction pour établir ces faits ou, à tout le moins, expliquer pour quels motifs (autre que ceux résultant d'un formalisme excessif) cette objection devait, sans instruction, être rejetée. Les premiers juges ne pouvaient, sans violer le droit à la preuve de l'appelant (art. 8 CC), se contenter d'admettre la demande sur le seul vu des pièces fournies par la bailleresse, sans tenir compte de l'objection du locataire, que ce dernier avait dûment, et correctement, offert de prouver.

E. 5.4

Aucune instruction n'ayant eu lieu sur la contre-créance invoqu e par l'appelant, la Cour n'est pas en mesure de statuer. Par conséquent, l'appel sera admis et la Cour renverra la cause au Tribunal des baux et loyers (art. 318 al. 2 let. c ch. 2 CPC) afin qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires, et rende une nouvelle décision.

E. 6

Au vu de l'issue du litige en appel, il n'y a pas lieu d'examiner le grief tir e du formalisme excessif (art. 29 Cst.).

E. 7

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas pr elev e de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappel e que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux vis es à l'art. 114 CPC.

E. 8

Compte tenu de l'issue du litige, il ne sera pas entr e en matière sur la demande de l'intim e de mettre les dépens à la charge de l'appelant - nonobstant la gratuité de la procédure - en application de l'art. 115 CPC, l'appelant n'ayant procède ni de façon téméraire ni de mauvaise foi. PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel form e par A_____ contre le jugement JTBL/98/2013 rendu le 25 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4204/2012-1- OOD.

- 11/11 -

C/4204/2012 Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Si eant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffiere.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffiere : 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 port e 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 adress e au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr.

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