

# **GE\_GERICHTE ACJC/1471/2016 vom 7. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1471\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1471_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1471/2016 du 7 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1471/2016 del 7 novembre 2016

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 9/14 -

C/3555/2016

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question du renouvellement du contrat de bail se pose. Elle porte également sur une demande en paiement de près de 200'000 fr. Ainsi, compte tenu du montant du loyer des locaux (24'814 fr. 80 par mois) et des conclusions en paiement, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est largement atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le jugement entrepris, déclarant irrecevable la requête de cas clair.

### **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **E. 2.1**

L'appelante conclut à titre préalable que la Cour constate l'absence de loyer versé depuis le 1er janvier 2016 et l'aveu judiciaire des intimés D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_.

Outre que ces conclusions sont nouvelles, et partant irrecevables dès lors qu'elles ne reposent sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau (art. 317 al. 2 CPC), l'acte d'appel ne comporte aucune motivation concernant lesdites conclusions. Elles sont en conséquence irrecevables.

### **E. 2.2**

A teneur de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. Le but de l'appel joint est d'offrir à la partie adverse un moyen de contre-attaquer à l'appel interjeté par l'appelant principal (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse ad. art. 309 et 310 in : FF 2006 6841 ss, p. 6981; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_452/2012 du 30 octobre 2012 consid. 4.4). En l'espèce, l'intimé D.\_\_\_\_\_ a non seulement conclu au déboutement de l'appelante de ses conclusions, mais il a également sollicité la condamnation des appelantes B.\_\_\_\_\_ SA et C.\_\_\_\_\_ à évacuer les locaux litigieux et à ce que les mesures d'exécution directe soient ordonnées et à l'admission de l'appel en tant qu'il était dirigé contre le ch. 4 du dispositif de la décision entreprises. Il a ainsi formé un appel joint. Les conclusions susmentionnées, formées pour la première fois en procédure d'appel, sont irrecevables, car nouvelles (art. 317 al. 2 CPC). Par conséquent, l'appel joint formé par lui sera déclaré irrecevable.

- 10/14 -

C/3555/2016

## **E. 3**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête irrecevable.

### **E. 3.1**

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). 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 (ATF 141 II 23 consid. 3.2). 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 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2) 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 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral

4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

### **E. 3.2**

Il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité

- 11/14 -

C/3555/2016 (ATF 141 III 23 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, in SJ 2014 I p. 27).

### **E. 3.3**

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1). 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 ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur, qui doit être entendu (art. 253 CPC) fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, 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, p. 6841 ss, p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, op. cit., p. 168). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie

infondées, après un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. La protection des cas clairs ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6).

#### **E. 3.4**

Si le juge n'accorde pas la protection de l'art. 257 CPC, il doit déclarer la demande irrecevable et le litige demeure entier (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle,

- 12/14 -

C/3555/2016 2011, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Le législateur a entendu exclure que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5.2.3).

#### **E. 3.5**

En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

#### **E. 3.6**

Dans le présent cas, à l'instar du Tribunal, la Cour retient que les dispositions du bail sont contradictoires, dans la mesure où elles prévoient, d'une part, que le contrat était conclu pour une première période de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2015, et qu'il pouvait se renouveler, pour une durée de deux fois cinq ans, si le locataire faisait part de son option de prolongation dix-huit mois avant l'échéance du contrat, et, d'autre part, que le bailleur ne résilierait pas ledit contrat de bail à l'échéance de la première durée fixée au 31 décembre 2015, le bailleur étant pour le surplus tenu d'appliquer la clause de renouvellement (celle relative à l'option) ainsi que les modalités financières prévues. Il convient dès lors d'interpréter ledit contrat selon les principes rappelés ci-avant pour déterminer si les parties avaient prévu de conclure un contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée. Ainsi, tant les faits que la situation juridique ne sont pas clairs. Par ailleurs, les intimées B.\_\_\_\_\_ SA et C.\_\_\_\_\_ ont rendu vraisemblable l'existence de discussions s'agissant de la conclusion d'un nouveau contrat, lesquelles doivent faire l'objet de mesures d'instruction dans une procédure au fond. Par conséquent, la situation n'est pas claire. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré la requête irrecevable. Cette conclusion scelle le sort du

litige. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner les griefs formulés par l'appelante relatifs à ses conclusions en paiement, compte tenu de l'irrecevabilité constatée ci-

- 13/14 -

C/3555/2016 avant. Au demeurant, la qualité de codébiteur des intimés a été contestée et doit également faire l'objet de mesures d'instruction. Les frais résultant du décompte de chauffage, faisant partie intégrante du montant réclamé par l'appelante, ont été contestés. Il s'ensuit également que s'agissant des conclusions en paiement, celles-ci sont irrecevables, la situation juridique n'étant pas claire.

#### **E. 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, 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). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.

\* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/3555/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 mai 2016 par A.\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/431/2016 rendu le 10 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3555/2016-8-SB. Déclare irrecevable l'appel joint formé le 6 juin 2016 par D.\_\_\_\_\_ contre ce jugement. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2.

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