

GE_GERICHTE ACJC/1494/2016 vom 8. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1494_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1494/2016 du 8 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1494/2016 del 8 giugno 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).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande en paiement portant sur des indemnités pour occupation illicite d'un montant de 51'178 fr.20. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 6/10 -

C/8233/2016

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel est interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2.1

L'article 235 al. 1 let. a à e CPC énumère les éléments qui doivent nécessairement figurer au procès-verbal. Les travaux préparatoires montrent que le législateur n'a pas voulu imposer de noter l'argumentation juridique développée dans le cadre de plaidoiries orales (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC) p. 6951; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, nos 9 et 10 ad art. 235, p. 906).

L'article 235 al. 2 1ère phrase CPC règle spécialement la verbalisation d'allégations de fait des parties, qui doivent être consignées dans leur substance, et non mot à mot. L'article

précité excepte expressément les allégués des parties qui se trouvent dans leurs actes écrits (TAPPY, op. cit., no 14 ad art. 235, p. 906).

L'article 235 al. 3 CPC prévoit une procédure de rectification du procès-verbal qui peut être formulée déjà en cours d'audience, notamment si le résumé de l'«essentiel» d'une déposition (art. 176) ou de la «substance» d'une allégation (art. 235 al. 2, 1ère phrase) ne correspond pas à ce qui a été réellement dit. Dans ce cas, il faut admettre que la requête de rectification peut intervenir séance tenante et oralement. Elle ne devra d'ailleurs être verbalisée et formellement traitée que s'il n'est pas possible d'y donner immédiatement satisfaction. (TAPPY, op. cit., no 25 ad art. 235).

Il n'y a pas de limite temporelle au droit de rectification selon l'art. 235 al. 3 CPC. Une rectification peut donc être demandée même après la fin de l'audience concernée. L'exigence de bonne foi (art. 52) impose cependant de ne pas tarder, de telle sorte qu'une partie ne devrait en principe pas être admise à demander une rectification longtemps après le moment où elle a disposé des éléments lui permettant de le faire, notamment le moment où elle a reçu une copie du procès-verbal, d'autant qu'elle garde quoi qu'il en soit le droit d'entreprendre la preuve

- 7/10 -

C/8233/2016 que ledit procès-verbal contient une inexactitude (art. 179) (TAPPY, op. cit., no 28 ad art. 235).

E. 2.2

En l'occurrence, lors de l'audience de débats du 8 juin 2016, le conseil de l'appelant a plaidé oralement.

L'appelant fait valoir que les premiers juges auraient agi de manière arbitraire en ne mentionnant aucun de ses arguments au procès-verbal et en notant uniquement qu'il concluait à l'irrecevabilité de la demande en paiement. Il soutient que les premiers juges auraient ainsi occulté de manière inadmissible ses arguments, ne retenant, dans leur jugement, que les arguments écrits des intimés.

Eu égard aux principes rappelés ci-dessus, les premiers juges ne devaient pas obligatoirement faire figurer au procès-verbal de l'audience tous les arguments juridiques présentés oralement par l'appelant.

Par ailleurs, il résulte du procès-verbal que l'appelant n'a exposé aucun allégué de fait en audience, notamment au sujet de l'exactitude du décompte d'arriéré déposé par les intimés. L'appelant n'a sollicité la rectification du procès-verbal ni pendant l'audience, ni même après celle-ci, alors même que le procès-verbal litigieux lui avait été remis à l'issue de l'audience. Bien que la loi ne prévoie pas de limite temporelle pour le dépôt d'une telle requête, le principe de la bonne foi impose d'agir rapidement, soit dès que celui qui entend requérir une rectification dispose des éléments lui permettant de le faire. Or, ce n'est que dans son mémoire d'appel du 24 juin 2016, soit plus de deux semaines après l'audience de débats du 8 juin 2016, que l'appelant a invoqué l'établissement inexact dudit procès-verbal, sans pour autant en demander la rectification.

Eu égard à ce qui précède, le grief de l'appelant se révèle infondé.

E. 3.1

A teneur de l'article 257 al. 1 CPC, la procédure sommaire s'applique lorsque (let. a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (let. b) la situation juridique est claire.

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, consid. 3.2; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, no 7 ad art. 257 CPC).

En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC), au sens de l'article 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

- 8/10 -

C/8233/2016 (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012, consid. 3.2; BOHNET, op. cit., no 2 ad art. 254 CPC).

Il convient donc d'admettre que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque le demandeur le prouve soit par titre, soit par le biais d'un autre moyen de preuve, admissible au regard de l'article 254 al. 2 CPC.

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'article 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/474/2015 du 27 avril 2015, consid. 3.4; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012 consid. 3.3; Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959).

E. 3.2

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 821). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb; LACHAT, op. cit., p. 821).

Le bailleur peut également prétendre aux loyers échus entre le départ du locataire fautif et la relocation des locaux, ou, s'ils n'ont pas pu être reloués, jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Toutefois, la loi (art. 99 al. 3 CO et 44 CO) impose au bailleur de faire diligence pour relouer les locaux après leur restitution et ainsi limiter au maximum son préjudice (LACHAT, op. cit., p. 821).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelant s'est maintenu dans les locaux litigieux jusqu'au 11 janvier 2016, alors que le contrat de bail à loyer le liant aux intimés avait été résilié pour le 30 avril 2010.

Aucun élément ne permet de mettre en doute le fait qu'en l'occurrence les indemnités pour occupation illicite doivent correspondre au montant du dernier loyer brut.

Comme cela ressort du procès-verbal de l'audience du 8 juin 2016, l'appelant n'a, à aucun moment, remis en cause les prétentions des intimés ou prouvé ni même allégué s'être acquitté en tout ou partie des montants qui lui sont réclamés à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1er juin 2015 au 31 janvier 2016.

Les pièces produites par les intimés à l'appui de leurs prétentions, soit notamment le décompte relatif aux montants réclamés, non contesté par l'appelant, ainsi

- 9/10 -

C/8233/2016 qu'un courrier de son conseil indiquant qu'il quitterait les locaux en date du 11 janvier 2016, démontrent le maintien de l'appelant dans les locaux et le bien-fondé des prétentions des intimés.

La question de la réduction voire de la suppression de l'indemnité due au bailleur sur la base des articles 44 et 99 al. 3 CO ne se pose pas en l'espèce, ce raisonnement étant applicable lorsque le locataire a quitté les locaux et que ceux-ci étaient donc vacants. Or tel n'était pas le cas en l'espèce, l'appelant ayant occupé les locaux litigieux jusqu'au 11 janvier 2016. Il n'est par ailleurs pas soutenu, à juste titre, que les intimés auraient dû ou pu relouer les locaux entre le 11 et le 31 janvier 2016.

Le jugement d'évacuation prononcé par le Tribunal le 19 février 2015 a été confirmé par la Cour le 5 août 2015. En tenant compte du délai d'un éventuel recours au Tribunal fédéral, ainsi que du délai pour mettre à exécution le jugement d'évacuation précité, il ne peut être reproché aux intimés d'avoir tardé à agir pour reprendre possession des locaux litigieux.

La situation juridique est dès lors claire pour ce qui concerne les indemnités pour occupation illicite dues du 1er juin 2015 au 31 janvier 2016, de sorte que c'est à bon droit que l'application de la procédure sommaire a été admise par les premiers juges et que l'appelant a été condamné à payer aux intimés le montant de 51'178 fr. 20. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

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 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/8233/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2016 par A. _____ contre le jugement JTBL/547/2016 rendu le 8 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8233/2016-8-SD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Messieurs Pierre STASTNY et Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.