

GE_GERICHTE ACJC/1506/2013 vom 2. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1506_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1506/2013 du 2 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1506/2013 del 2 settembre 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique - si tant est que l'action soit admise -, soit 21'735 fr. (loyer mensuel charges comprises de 2'415 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante :

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est 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).

- 9/13 -

C/8084/2013 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 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). 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, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. 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; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

- 10/13 -

C/8084/2013 2.2 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; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

E. 3

mois de procédure devant la Cour de justice, 30 jours pour recourir au Tribunal fédéral, 4 mois de procédure devant le Tribunal fédéral et 30 jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 3.1

La conclusion du contrat est soumise aux règles générales des art. 1er et 2 CO. Son interprétation s'opère conformément à l'art. 18 CO. Selon l'art. 1er al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Si elles ne se mettent pas d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci ne vient pas à chef (ATF 127 III 248 consid. 3c, 3d et 3e). On distingue entre les points objectivement essentiels - c'est-à-dire ceux qui constituent le noyau dur de l'opération envisagée, qui doivent être nécessairement réglés pour que l'accord forme un tout fonctionnel, généralement les éléments mentionnés dans la définition légale du type de contrat - et les points subjectivement essentiels - à savoir ceux qui constituent aux yeux d'une partie ou des deux une condition "sine qua non" de la conclusion du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5). Le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO). Si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties, la condition fait définitivement défaut, même si l'événement se produit ultérieurement. Les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (PICHONNAZ, Commentaire Romand, Code des obligations I, 2ème édition n. 55 et 58 ad art. 151 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.384/2005 consid. 3.3).

E. 3.2

A teneur de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus. Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al.2 CO).

E. 3.3

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

- 11/13 -

C/8084/2013

E. 3.4

Dans le cas d'espèce, l'intimée a résilié les contrats la liant à l'appelant par avis officiels du 24 août 2009 pour le 30 septembre 2010. Dans la procédure en contestation du congé initiée par l'appelant, les parties sont convenues que les résiliations notifiées seraient retirées "si et pour autant que [l'appelant] et son épouse exploitent personnellement "F_____", ceci au plus tard le 1er janvier 2013". Elles ont ainsi expressément prévu une condition suspensive au retrait des résiliations dans l'accord qu'elles ont conclu. Il est constant que l'appelant n'a pas repris, au plus tard le 1er janvier 2013, l'exploitation du café-restaurant. Il s'ensuit que la condition fixée par les parties fait défaut. En conséquence, il convient de retenir que l'acte conditionnel, soit le retrait des congés, n'existe pas. L'appelant soutient que l'intimée a refusé d'établir le bail, lequel serait indispensable pour obtenir l'autorisation administrative du Service du commerce. La Cour relève que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable qu'il a effectué des démarches auprès dudit Service. Il n'a pas plus rendu vraisemblable que l'établissement d'un nouveau bail aurait été requis par celui-ci. L'appelant n'a d'ailleurs produit aucune pièce mettant en évidence qu'il aurait contacté ce

Service et que celui-ci aurait exigé des documents aux fins de délivrer ladite autorisation. Aucun reproche ne peut en conséquence être fait à l'intimée. Par ailleurs, et comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, l'appelant a échoué à rendre vraisemblable qu'il aurait été en mesure de reprendre la gestion de l'établissement public au plus tard le 1er janvier 2013. En effet, l'appelant a admis être sans nouvelles de son gérant depuis le mois d'octobre 2012 et qu'il n'était pas en possession des clés des locaux. Il a pour le surplus allégué, sans la moindre preuve à l'appui de ses dires, que son gérant avait accepté le congé et qu'il était disposé à quitter les lieux au 31 décembre 2012. Sur ce point, la Cour relève également que l'appelant a résilié le contrat de gérance le 30 juin 2010 pour le 31 décembre 2012, date qui ne correspond pas à une échéance contractuelle, de sorte que les effets de ce congé devaient être reportés au 30 septembre 2013. L'appelant était dès lors dans l'impossibilité tant matérielle que juridique d'exploiter le café-restaurant à la date butoir fixée par les parties. Ainsi, et contrairement à ce que soutient l'appelant, les faits ont été correctement établis par le Tribunal des baux et loyers et ne sont donc entachés d'aucun arbitraire. Dans le cadre de la présente procédure, la valeur du fonds de commerce dont se prévaut l'appelant - laquelle n'est au surplus pas documentée - est sans pertinence. Le recours actuellement pendante au Tribunal fédéral ne fait enfin pas obstacle à la procédure de cas clair initiée par l'intimée, dès lors que les mesures provision-

- 12/13 -

C/8084/2013 nelles requises par l'appelant ont été rejetées tant en première qu'en seconde instance, et que le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur la demande de mesures provisionnelles formées devant lui. L'appelant n'a dès lors pas rendu vraisemblable qu'il dispose d'un droit d'usage sur l'appartement en cause. En conséquence, les faits peuvent être établis sans peine et la situation juridique est claire. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation de l'appelant, celui-ci ne disposant plus de titre pour occuper le logement litigieux.

E. 3.5

L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

E. 3.6

Les mesures d'exécution n'ont pas été critiquées par l'appelant, de sorte qu'elles seront également confirmées.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). Par conséquent, il ne se justifie pas d'allouer de dépens. * * * * *

- 13/13 -

C/8084/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 septembre 2013 contre le jugement JTBL/929/2013 rendu le 2 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8084/2013-7-SD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes

autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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. (cf. consid. 1.2.).

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