

# **GE\_GERICHTE ACJC/1560/2012 vom 3. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1560\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1560_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1560/2012 du 3 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1560/2012 del 3 ottobre 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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 vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). En l'espèce, les conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont manifestement réunies. Dès lors, l'appel est recevable.

### **E. 3**

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (CPC commenté - Nicolas JEANDIN, art. 310, N. 6). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, à savoir s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et si ils ne pouvaient 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), cette seconde condition ne s'appliquant qu'aux faits et moyens de preuve qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige devant la première instance (art. 229 CPC; CPC commenté - Nicolas JEANDIN, art. 317, N. 8). La rigueur de ces principes peut cependant être atténuée à l'égard de la partie négligente lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC). Cela vaut en particulier pour la deuxième condition relative aux faux novas (faits et moyens de preuve qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige en première

- 6/9 -

C/30022/2010 instance) et pour la prise de conclusions nouvelles (CPC commenté - Nicolas JEANDIN, art. 317, n. 4). En l'occurrence, la procédure en première instance était régie par l'ancien droit; les maximes de procédure (maxime inquisitoire sociale) continuent de s'appliquer en procédure d'appel. Cela étant, il ne se justifie pas en l'espèce d'atténuer, à l'égard de l'appelant, la rigueur des principes résultant de l'art. 317 al. 1 CPC, pour ce qui

concerne les faits nouveaux (unechte novas) allégués dans le cadre de son appel. En effet, la maxime inquisitoire, telle qu'elle était prévue par l'art. 274d al. 3 aCO, et reprise par le Code de procédure civile entré en vigueur le 1er janvier 2011, a été adoptée pour tenir compte du nombre important de cas dans lesquels les plaideurs sans connaissance juridique comparaissent en personne. Ce principe ne doit toutefois pas être compris comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant (ACJC/878/2003). En application de la maxime inquisitoire, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves, enfin s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231). La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier (ACJC/284/2000). Or, en l'espèce, l'appelant, qui au demeurant ne plaidait pas en personne, mais était assisté d'un avocat, n'a pas allégué en première instance les faits qui justifient, selon lui, la compensation dont il a excipé relativement à la créance litigieuse. Il ne saurait ainsi, à ce stade, s'appuyer sur la maxime inquisitoire sociale pour excuser l'absence d'allégation et d'offre de preuves s'agissant de faits qu'il pouvait aisément comprendre comme pouvant être déterminants à l'issue du litige, puisque permettant éventuellement de justifier la compensation dont il s'était prévalu. La Cour relève en outre qu'il est pour le moins troublant que l'appelant, en première instance, ait soutenu une thèse inconciliable avec celle qu'il plaide dorénavant. Elle relèvera enfin que l'appelant est malvenu de solliciter la réouverture de l'instruction, en particulier aux fins de faire entendre l'ancien associé gérant de l'intimée, dans la mesure où, d'une part, celui-ci a d'ores et déjà été

- 7/9 -

C/30022/2010 entendu par le Tribunal des baux et loyers et, d'autre part, en fin d'audience, il a, tout comme sa partie adverse, acquiescé à la clôture de l'instruction. Au vu de ce qui précède, les nouveaux allégués de fait de l'appelant seront déclarés irrecevables. En revanche, la pièce nouvelle produite devant la Cour par l'intimée (pièce 2) peut être reçue, puisqu'elle est postérieure à l'audience de plaidoiries devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont manifestement remplies, même si elle n'est pas pertinente pour l'issue du litige.

#### **E. 4**

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Au contrat liant le locataire au sous-locataire, s'appliquent toutes les règles des art. 253 ss CO (David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 575). En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit 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 contraires. En l'espèce, le contrat de sous-location signé entre les parties prévoit un loyer mensuel de 1'000 fr. par mois, charges comprises, dû pour la période du 1er avril 2009 au 31 janvier 2011, cette durée n'étant pas litigieuse. Il est par ailleurs établi que le sous-loyer n'a pas été acquitté pour la période du 1er mars 2010 au 31 janvier 2011. L'appelant n'a pas apporté la preuve de ce qu'il aurait été dispensé par

l'intimée du paiement du sous-loyer pour les mois en question. Il a même admis le contraire lors de son audition par le Tribunal, invoquant une créance en compensation. Les paiements effectués par ses soins jusqu'à la fin du mois de février 2010 en attestent également. Quant à la prétendue créance compensante qu'il fait valoir, force est de constater qu'il n'en a absolument pas établi l'existence, bien au contraire. Il a en effet admis avoir renoncé à exiger un "pas-de-porte" pour le transfert du bail principal, et ne s'être ravisé que près d'une année plus tard, lorsque sa partie adverse a tenté de lui résilier son bail. Il n'y a dès lors manifestement pas eu d'accord entre les parties relativement au paiement d'un quelconque "pas-de-porte". La Cour se dispensera en conséquence d'examiner l'éventuelle illicéité de la créance invoquée en compensation.

- 8/9 -

C/30022/2010 Au vu de ce qui précède, c'est de manière fondée que le Tribunal des baux et loyers a considéré que l'appelant devait à l'intimée, au titre d'arriérés de loyer au 31 janvier 2011, la somme de 11'000 fr., intérêts moratoires en sus. Dès lors, le jugement du Tribunal des baux et loyers doit être intégralement confirmé.

#### **E. 5**

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaire ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/30022/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1158/2011 rendu le 3 octobre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30022/2010- 5-D. Déclare irrecevables les nouveaux allégués de fait de A\_\_\_\_\_ en appel. Déclare recevable la pièce nouvelle (pièce 2) produite par B\_\_\_\_\_ Sàrl. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH, Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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