

# **GE\_GERICHTE ACJC/1573/2014 vom 26. September 2014**

GE Cour de justice, 2014-09-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1573\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1573_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1573/2014 du 26 septembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1573/2014 del 26 settembre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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). 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). Selon la jurisprudence, 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\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 6/12 -

C/15446/2014 Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620). En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 4'249 fr. et de la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant, le cas échéant, d'obtenir une décision d'expulsion définitive, vraisemblablement supérieure à huit mois, voire onze mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté par écrit et dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

Pour satisfaire à l'exigence de motivation posée à l'art. 311 al. 1 CPC, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Le recours doit par ailleurs comporter

des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3). En l'occurrence, l'acte de recours, rédigé par un justiciable agissant en personne, doit être interprété avec indulgence. La Cour comprend que l'appelant, même s'il ne prend pas de conclusions formelles, sollicite l'annulation du jugement attaqué et le rejet de la requête en protection de cas clair de la bailleuse, en opposant à l'arriéré de loyer une prétendue créance compensatoire relative à une plus-value résultant de rénovations ou modifications des locaux loués. La motivation est ainsi suffisante, de sorte que l'appel est recevable.

- 7/12 -

C/15446/2014

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2**

La faillite de l'appelant ayant été prononcée, se pose la question de l'éventuelle suspension de la présente procédure.

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus; ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation. Eu égard au caractère urgent de la procédure d'évacuation, celle-ci ne doit cependant pas être suspendue, indépendamment de la question de savoir si elle influe sur l'état de la masse en faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.2 et les références citées), compte tenu notamment du fait que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt de la Cour de justice du 7 juillet 1931, publié in SJ 1931 p. 615, spéc. p. 617, rendu en application de l'art. 265 aCO, cité par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité).

#### **E. 2.2**

Il ne se justifie dès lors pas de suspendre la présente procédure à la suite de la faillite de l'appelant, ce que les parties ne sollicitent d'ailleurs pas. Il sied de relever qu'en tout état, l'Office des faillites a déjà indiqué que l'administration de la faillite de A\_\_\_\_\_ n'entendait pas poursuivre la relation de bail.

#### **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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont

cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). De nouvelles exceptions ne peuvent être invoquées en appel que lorsqu'elles sont fondées sur des faits nouveaux pouvant être invoqués en vertu de l'art. 317 CPC (SPÜHLER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd. 2013, n° 13 ad art. 317 CPC). Ceci vaut en particulier pour l'exception de compensation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2014 du 28 avril 2014 consid. 3.3 et 4A\_432/2013 du 14 janvier 2014 consid. 2.2 et 2.3).

### **E. 3.2**

Au vu de ces principes, la facture datée du 30 septembre 2014 d'C\_\_\_\_\_, dont le siège se trouve dans les locaux litigieux et dont l'appelant est l'administrateur unique, les photographies imprimées et le mémoire daté du

- 8/12 -

C/15446/2014 18 septembre 2014, titres produits par l'appelant, sont irrecevables. En effet, celui-ci n'avait produit aucune pièce devant le Tribunal, qui a gardé la cause à juger le 18 septembre 2014. L'appelant n'indique pas pour quel motif il aurait été empêché d'établir et/ou produire ces pièces en première instance. Les allégations nouvelles de l'appelant relatives auxdites pièces, ainsi que l'exception de compensation, fondée sur lesdits faits, sont également irrecevables. Les autres pièces de l'appelant ont été produites par l'intimée devant le Tribunal (extrait du bail du 22 février 2013 et requête du 30 juin 2014) ou concernent un fait notoire (extrait du Registre du commerce), de sorte qu'elles peuvent être admises. En application des mêmes principes, la pièce 20 de l'intimée est irrecevable, alors que les pièces 21 à 23, postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, et 24 (extrait du Registre du commerce) sont recevables.

### **E. 4.1**

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). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). 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, op. cit., 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; A\_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

- 9/12 -

C/15446/2014 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). 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 édition, 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 par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, op. cit., p. 168). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A\_645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012). Selon une partie de la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACHAT, op. cit., p. 168-169). L'auteur réserve cependant le cas des demandes d'annulation du congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et qui consacrent un abus manifeste de procédure (LACHAT, op. cit., p. 169).

#### **E. 4.2**

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le

- 10/12 -

C/15446/2014 versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit

lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelant ne prétend pas, à juste titre, que la procédure en contestation du congé C/1\_\_\_\_\_ rendrait l'état de fait litigieux et/ou la situation juridique incertaine. En effet, la requête en contestation du congé, déposée en conciliation le 30 juin 2014, est manifestement tardive au sens de l'art. 273 al. 1 CO, dans la mesure où le congé a été notifié au locataire le 16 mai 2014, soit plus de trente jours avant le dépôt de la requête. D'ailleurs, l'appelant ne prétend pas avoir porté la cause devant le Tribunal. L'appelant ne conteste pas non plus la réalisation des conditions de l'art. 257d CO, en particulier l'existence d'un important retard de loyer, qui n'a pas été rattrapé dans le délai comminatoire. Par ailleurs, le locataire invoque une exception de compensation irrecevable (ci-dessus, consid. 3), laquelle ne peut donc pas être examinée par la Cour. En tout état, l'appelant ne rend pas vraisemblable qu'il aurait invoqué en compensation sa prétendue créance dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, de sorte qu'il ne serait de toute façon pas habilité à faire obstacle à la résiliation anticipée du bail pour ce motif (cf. par exemple ATF 119 II 241 consid. 6b/bb). Toujours par surabondance de moyens, il faut relever que le locataire ne rend pas vraisemblable l'existence d'une créance résultant de la plus-value apportée aux locaux loués par des rénovations et/ou transformations qu'il aurait réalisées. En particulier, il ne rend pas vraisemblable l'existence d'un accord écrit de la bailleuse, lequel est exigé par l'art. 260a al. 3 CO pour que le locataire puisse prétendre à une indemnité à la fin du bail. De plus, selon l'art. 11.3.2 du contrat du 22 février 2013, le locataire a renoncé par avance à toute indemnité, ce qui est admissible (ATF 124 III 149 - JdT 1999 I 119). De surcroît, si la créance existait, le locataire aurait perdu, à l'ouverture de sa faillite le 8 mai 2014, le droit d'en disposer, dans la mesure où elle ferait partie de la masse active (art. 197 et 204 LP). En définitive, il apparaît que l'état de fait est suffisamment établi et que la situation juridique est certaine, de sorte que le cas clair a, à raison, été admis.

- 11/12 -

C/15446/2014 L'appelant ne conteste pas les mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal sur la base de l'art. 337 al. 1 CPC. Le jugement attaqué sera ainsi confirmé.

#### **E. 5**

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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/15446/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 octobre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1041/2014 rendu le 26 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15446/2014-8-SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame

Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. 1.1).

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