

GE_GERICHTE ACJC/1702/2016 vom 19. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1702_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1702/2016 du 19 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1702/2016 del 19 dicembre 2016

Erwägungen

E. 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse

- 7/13 -

C/1619/2016 selon son appréciation. 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 bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 1.1

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par les appelants et le moment où le déguerpissement de ces derniers pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 36'650 fr. (loyer mensuel de 3'150 fr. x 11 mois). La période de 11 mois correspond à l'estimation suivante : cinq mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 1.3

Selon les art. 311 et 321 CPC, l'appel et le recours, écrits et motivés, sont introduits 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 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

E. 2.1

Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'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 (art. 317 al. 1 CPC). Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

- 8/13 -

C/1619/2016

S'agissant de l'exécution, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants produisent en appel un tirage de la requête en constatation de droit et en prolongation de bail déposée le 6 avril 2016 par-devant le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2_____.

Cette pièce est évoquée par les appelants à l'appui de leur argumentation visant à établir l'irrecevabilité de la requête déposée en procédure sommaire. L'assignation du 6 avril 2016 ayant été déposée postérieurement au jugement rendu, elle a été produite sans retard dans le cadre du présent appel. Elle n'est toutefois pas décisive, son contenu étant identique à celle produite le 18 janvier 2016 auprès de la Commission de conciliation et admise par le Tribunal.

E. 3

Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir amené les parties à tenter de concilier.

Cet argument est dénué de toute pertinence, l'exigence préalable de la conciliation étant exclue dans le cadre de la procédure sommaire en cas clair, selon l'art. 198 let. a CPC.

E. 3.1

Dans un deuxième grief, ils reprochent aux juges d'avoir admis la recevabilité de la procédure pour cas clairs et de ne pas avoir pris en considération leurs arguments, notamment le caractère litigieux du dossier en raison du dépôt le 18 janvier 2016 d'une requête en constatation de droit et en prolongation de bail, et les conditions imputables à l'intimée les ayant conduits à exercer tardivement l'option de renouvellement de leur bail.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1).

- 9/13 -

C/1619/2016

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 138 III 123 consid. 2.1.2, ATF 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). 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 III 23 consid. 3.2).

Il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, ipso facto, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (ATF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 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). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

E. 3.3

Dans le cas d'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que le bail liant les parties était de durée déterminée et prenait fin au 31 décembre 2015, sans congé préalable, ce que ne contestent pas les appelants.

Ces derniers ont également admis que l'option de renouvellement du bail concédée à A_____ avait été exercée tardivement, en raison de l'état de santé de son administrateur. Or, les appelants n'ont pas produit le moindre titre permettant de rendre vraisemblable un état de santé défaillant de cet administrateur et qui aurait expliqué l'impossibilité d'exercer le droit d'option dans le respect du délai du 30 juin 2015. Il apparaît ainsi que les conditions posées dans le courrier de la bailleuse du 14 octobre 2011 pour exercer le droit de renouveler le bail n'étaient pas réunies ce qui a entraîné la fin automatique du bail au 31

décembre 2015, conformément à l'art. 255 al. 2 CO.

Les discussions que les parties ont pu nouer à propos des travaux entrepris dans l'arcade et d'une éventuelle indemnité ou autre gratuité de loyer sont sans pertinence aucune pour statuer sur la question de la fin du bail.

Aucun indice de l'existence d'un abus de droit de la part de l'intimée n'a été apporté par les appelants. En effet, les appelants n'ont produit aucune facture relative aux coûts des travaux dont ils se prévalent, ni produit le moindre titre

- 10/13 -

C/1619/2016 rendant vraisemblable un accord de la bailleuse sur un renouvellement du bail au-delà du 31 décembre 2015.

On ne voit pas non plus un indice d'abus dans le refus de l'intimée d'admettre les candidatures proposées par les appelants en vue de la reprise de l'exploitation du restaurant en fin d'année 2015. L'évocation d'un abus de droit par les appelants s'apparente davantage à une défense de façade qui ne suffit pas pour écarter l'application de la procédure en cas clair dans la présente procédure.

S'agissant enfin de la requête déposée en conciliation le 18 janvier 2016, ses conclusions tendent uniquement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Or, lorsque le bail est de durée déterminée, une prolongation judiciaire du bail doit être sollicitée, sous peine de péremption du droit (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 796 ch. 8.5), 60 jours avant l'échéance déterminée du bail (art. 273 al. 2 let. b CO). La preuve de la saisine tardive de la Commission est liquide sur ce point et il n'y a pas lieu d'instruire davantage cette question dans une procédure complète. Les premiers juges ont retenu à bon droit que cette requête était irrecevable et dénuée de toute chance de succès et ne pouvait donc faire obstacle à l'application de la procédure pour cas clairs.

E. 3.4

Le jugement entrepris sera donc confirmé en tant qu'il admet l'application de la procédure de cas clair et prononce l'évacuation immédiate des appelants. En effet, depuis le 31 décembre 2015, ces derniers ne disposent plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de la bailleuse, de sorte qu'en continuant à occuper les locaux, ils violent l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

E. 4

Dans un ultime grief, les appelants se plaignent d'une violation du principe de proportionnalité dès lors que le Tribunal a ordonné l'exécution immédiate de l'évacuation au moyen de la force publique.

E. 4.1

Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée.

Lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de proportionnalité (ATF 117 Ia 336 consid. 2). Cette jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit de procédure, reste applicable sous le nouveau droit.

- 11/13 -

C/1619/2016

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014 consid. 3.2; ACJC/210/2013 du 18 février 2013).

Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi sine die n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234; ACJC/1129/2011 du 19 septembre 2011 consid. 3).

L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois pas aux locaux commerciaux (ACJC/1154/2015 du 28 septembre 2015 consid. 3.1; ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1), de sorte que, faute de norme équivalente en matière de locaux commerciaux, l'évacuation doit intervenir sans délai (ACJC/430/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1).

E. 4.2

En l'espèce, les motifs humanitaires au sens de cette dernière disposition, ne concernant que le bail d'un logement, et non d'un local commercial tel qu'un café- restaurant, ne trouvent pas application dans le cas présent. Les premiers juges ont donc retenu, à juste titre, que l'octroi d'un sursis pour motifs humanitaires ne pouvait être ordonné lorsqu'est traitée la question d'une mesure d'expulsion portant sur des locaux commerciaux.

Les appelants considèrent néanmoins qu'un sursis, fondé sur le principe de proportionnalité, doit leur être accordé afin qu'ils puissent quitter l'arcade en bon ordre, la vider, récupérer ce qui peut l'être et mettre un terme aux contrats de travail en cours.

Toutefois, les appelants font fausse route sur ce point. Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une mesure d'exécution, le juge ne doit pas procéder à une pesée des intérêts en présence. La jurisprudence impose au contraire que l'ajournement du jugement d'évacuation soit bref et ne s'assimile pas une prolongation de bail de fait.

- 12/13 -

C/1619/2016

La Cour considère, dans une jurisprudence constante, que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (cf. ACJC/671/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2).

Partant, les conséquences économiques et financières - dont semblent se prévaloir les appelants pour leurs employés et pour eux-mêmes - liées à une expulsion immédiate des locaux ne devaient pas être prises en compte au stade de l'exécution du jugement.

En outre, la fin de bail n'a pas été brutale puisqu'elle est connue des appelants depuis la conclusion du contrat et que ces derniers ont fait un appel tardif à l'option de renouvellement du bail. Il apparaît en outre que la bailleuse a allégué être engagée contractuellement avec un nouveau locataire pour reprendre les locaux, si bien que l'octroi d'un sursis n'était à l'évidence pas une mesure adéquate et proportionnée, eu égard à l'occupation sans droit des locaux depuis le 31 décembre 2015.

Enfin et surtout, les appelants ne se sont pas prononcés sur les mesures d'exécution sollicitées par l'intimée lors de l'audience du 9 mars 2016, se contentant d'évoquer l'irrecevabilité de la requête fondée sur l'art. 257 CPC. Or, comme déjà rappelé ci-dessus, la procédure sommaire répond aux exigences de la maxime des débats. Bien que dûment entendus, les appelants n'ont pas jugé nécessaire de s'exprimer sur les mesures d'exécution requises. Ils ne sauraient donc reprocher aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendus.

Au vu de l'ensemble de ces circonstances, il n'existait aucun motif justifié pour que le Tribunal ne fasse pas droit à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation par la force publique, sollicitée par l'intimée.

Le jugement entrepris sera donc confirmé quant aux mesures d'exécution ordonnées.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.1), la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 6

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). * * * * *

- 13/13 -

C/1619/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 11 avril 2016 par A_____, D_____, E_____ et C_____ contre le jugement JTBL/296/2016 rendu le 9 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1619/2016-8-SD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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.