

## **GE\_GERICHTE ACJC/172/2017 vom 13. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_172\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_172_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/172/2017 du 13 février 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/172/2017 del 13 febbraio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185).

- 7/12 -

C/13492/2016 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, 2ème éd. n. 9 ad art. 308 CPC). D'après la jurisprudence, 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). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant total des loyers, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux, selon la durée prévisible du contrat au moment du dépôt de la requête.

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement dépasse le seuil de 10'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse pour former appel est atteinte. Le bail ayant été conclu initialement pour une durée d'un an à compter du 1er avril 2016, la valeur litigieuse, au dépôt de la requête et jusqu'à la fin contractuelle du bail, est de 108'000 fr. (12'000 fr. × 9 mois).

#### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai de 10 jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 314 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). Sa cognition est cependant limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, dans la mesure où les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire, avec administration restreinte des moyens de preuve (art. 254 CPC; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). Les moyens de preuve sont ainsi limités à ceux immédiatement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2; HOHL, op. cit., n. 1556 et 1900 et ss, p. 283 et 349). La preuve est généralement apportée par titres (art. 254 al. 1 et 177 CPC) et, sauf exception - non applicable en l'espèce - la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p.

201 s.).

### **E. 2.1**

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). En l'espèce, la bailleresse a produit en appel de nouvelles pièces. Les pièces nos 5 et 6 figurent déjà dans le dossier de première instance. La pièce no 7, datée du 25 juillet 2016, est postérieure au jugement et a été produite avec l'appel, elle est ainsi recevable dans la mesure où les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies.

- 8/12 -

C/13492/2016 En revanche, la pièce no 8 n'est pas datée et les pièces nos 9 à 10 du chargé complémentaire du 25 août 2016 sont antérieures à la décision querellée et pouvaient donc a priori être produites en première instance. La bailleresse ne démontre pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réunies pour admettre leur recevabilité en appel. Dès lors, les pièces nos 8 à 10 de la bailleresse sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 2.2**

Selon l'art. 317 al. 2 CPC la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. En application de l'art. 60 CPC, le juge d'appel examine d'office la recevabilité des conclusions modifiées (ATF 142 III 48, consid. 4.1.2). En l'espèce, les conclusions de la bailleresse visant à l'évacuation de la locataire sont nouvelles, puisqu'il ressort des notes manuscrites du Tribunal que la bailleresse a conclu uniquement au déboutement de la locataire et à la restitution des clefs. Ces conclusions nouvelles sont irrecevables, dès lors qu'elles ne se fondent pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux et que les conditions fixées par l'art. 227 al. 1 CPC ne sont pas réalisées.

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu à tort que les conditions nécessaires pour l'obtention de mesures provisionnelles étaient réunies, estimant en particulier que la locataire n'aurait pas rendu vraisemblable être toujours en possession de l'appartement, ainsi que l'existence d'une situation d'urgence au dépôt de sa requête, justifiant le prononcé de telles mesures.

### **E. 3.1**

Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Il s'agit là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la

vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre plausible, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit.

- 9/12 -

C/13492/2016

Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits. Il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de ceux-ci, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1 p. 720; 130 III 321 consid. 3.3 p. 325).

Le requérant doit en outre rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (cf. art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les références citées).

La vraisemblance requise doit enfin porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter- Somm et al., éd., 2e éd., 2013, n. 20 ad art. 261 CPC). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_901/2011 du

### **E. 3.2**

Il ressort prima facie des pièces produites que la locataire aurait procédé à la résiliation et à la restitution de l'appartement litigieux, notamment en effectuant le déménagement de ses affaires personnelles et en restituant les clés en sa possession à la bailleuse. La résiliation du bail est un acte formateur (ATF 123 III 124 consid. 3d p. 129; 118 II 119 consid. 3a p. 120) qui revêt un caractère univoque, inconditionnel et irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Ainsi, après sa réception par le bailleur, la résiliation ne peut plus être révoquée, mais les parties pourraient conclure un nouveau contrat (HIGI, in Zürcher Kommentar OR, n. 44-46 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO; LCHAT, in Commentaire romand CO I, 2012, n. 6 ad art. 266a CO; WEBER, in Basler Kommentar Obligationenrecht, 4e éd., 2007, n. 1 ad art. 266a CO). Selon les pièces produites, la locataire a manifesté clairement, par écrit, sa volonté de mettre fin au bail le 27 mai 2016, de même que son époux. Elle a confirmé ce fait par courriel du 15 juin 2016, en indiquant avoir donné son consentement « pour partir du logement et mettre un terme au bail qui [la] liait [à la

- 10/12 -

C/13492/2016 bailleresse] ». Aucune pièce au dossier ne laissait comprendre, au degré de la vraisemblance, que la résiliation était conditionnelle. Quant à la restitution du logement, le courriel du 7 juin 2016, rédigé par la locataire à l'attention de la bailleresse, indique la volonté de la première d'effectuer un « dernier passage » dans l'appartement litigieux pour « récupérer la fin de [ses] affaires personnelles », à la suite de quoi elle procéderait à la restitution de la clé en sa possession, actuellement en mains de sa femme de ménage, en la déposant dans la boîte aux lettres de la bailleresse. La mention d'un « dernier passage » rend vraisemblable que la locataire avait quitté son logement en emportant le reste de ses (dernières) affaires, de même que la restitution de la dernière clé en sa possession. Quant au courriel de la locataire du 15 juin 2016, dans lequel elle sollicitait de la bailleresse d'être libérée de son obligation contractuelle de s'acquitter des loyers dès le mois de juin 2016, il tend également à rendre vraisemblable la restitution des locaux. Une telle demande n'aurait vraisemblablement pas de sens si la locataire occupait ou comptait à nouveau occuper le logement. Enfin, la locataire ne s'est acquittée d'aucun loyer depuis le mois de juin 2016, ce qui constitue un indice supplémentaire qu'elle considérait ne plus être en possession des locaux litigieux, au point de ne plus payer le loyer au regard du contexte précité. L'absence d'un état des lieux de sortie est sans pertinence, ce dernier n'étant pas obligatoire lors de la restitution d'un appartement (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 803). Quant à la restitution des clés, elle correspond symboliquement à la restitution de l'appartement (LACHAT, *Le bail à loyer*, op. cit., p. 815). En l'espèce, la locataire n'a pas rendu vraisemblable qu'elle disposerait toujours d'une clé de l'appartement litigieux au dépôt de sa requête. Le courriel du 7 juin 2016 semble, au contraire, indiquer l'inverse. Même si la locataire était en possession d'une clé supplémentaire à l'insu de la bailleresse - ce qui n'a pas été rendu vraisemblable en l'espèce - la solution ne serait pas différente, dans la mesure où les éléments déjà mentionnés précédemment (déménagement de ses « dernières » affaires personnelles, volonté d'être libérée de l'obligation de s'acquitter des loyers à venir, non-paiement du loyer dès le mois de juin 2016 ainsi que, comme il le sera vu plus loin, ne plus être retournée dans le logement pendant presque un mois) tendent à confirmer, selon toute vraisemblance, la restitution des locaux. La question de la bonne foi de la locataire peut également se poser, au regard du comportement contradictoire de cette dernière - qui est un motif d'abus de droit (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1) - notamment pour avoir affirmé à la bailleresse, par courriel du 7 juin 2016, lui avoir restitué l'ensemble des clés en sa possession pour, par la suite et à l'appui de sa requête, affirmer toujours détenir « une » ou « des clés » de l'appartement. Quant au fait que son époux résiderait toujours dans l'appartement, notamment au moment du changement de cylindre, cet élément n'a pas été rendu vraisemblable

- 11/12 -

C/13492/2016 par la locataire. Cette dernière a, au contraire, indiqué lors de l'audience du 12 juillet 2016 que « [son] mari n'habitait plus dans l'appartement et qu'il était actuellement hospitalisé ». Le contrat de bail liant initialement les parties ayant été *prima facie* résilié et le logement restitué, il n'en découle aucune obligation contractuelle justifiant le maintien de celui-ci, qui plus est près d'un mois après le départ de la locataire.

### **E. 3.3**

La condition de l'urgence ou d'un préjudice difficilement réparable n'a pas non plus été rendue vraisemblable, la simple affirmation de la locataire de se retrouver « à la rue » et d'être « séparée de son fils » étant à ce sujet insuffisante, étant précisé qu'elle a allégué,

durant la procédure, dormir dans un autre lieu lorsqu'elle avait quitté le logement à la fin du mois de mai 2016.

### **E. 3.4**

Au regard de ce qui précède, l'ordonnance querellée sera révoquée (art. 268 al. 1 CPC), de même que, en tant que de besoin, l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 6 juillet 2016.

### **E. 4**

avril 2012 consid. 4 et 5; 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4). Le risque de préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC; SPRECHER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 23 ss ad art. 261 CPC).

### **E. 4.1**

Le tribunal qui rend des mesures provisionnelles prend également les dispositions d'exécution qui s'imposent (art. 267 et 343 CPC), sans qu'il soit nécessaire pour la partie requérante de déposer une requête spéciale en ce sens (FF 2006 p. 6964 et 6990). Le tribunal de l'exécution doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, il choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 216 et 217; STAEBLIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2e éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Baker & McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar, 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; ZINSLI, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC).

### **E. 4.2**

En l'espèce, en raison de la révocation des mesures provisionnelles litigieuses, il sera ordonné à la locataire de procéder à la restitution de toutes les clés en sa possession de l'appartement litigieux, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, qui punit d'une amende celui qui ne se sera pas soumis à une décision de l'autorité.

### **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/13492/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 juillet 2016 par la SOCIETE DES IMMEUBLES A\_\_\_\_\_ Nos 2, 4 et 6 SA contre l'ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/639/2016 rendue le 12 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13492/2016-1-SP. Déclare irrecevables les conclusions de cet appel qui visent à l'évacuation de B\_\_\_\_\_, ainsi que les pièces 8 à 10 produites en appel et les allégués de faits se rapportant auxdites pièces. Au fond : Révoque l'ordonnance sur mesures provisionnelles rendue le 12 juillet 2016 et, en tant que de besoin, l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 6 juillet 2016.

Condamne B\_\_\_\_\_, dans un délai de 5 jours dès réception du présent arrêt, à restituer l'ensemble des clés en sa possession à la SOCIETE DES IMMEUBLES A\_\_\_\_\_ Nos 2, 4

et 6 SA. Dit que le présent arrêt est rendu sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP, qui punit d'une amende celui qui ne se sera pas conformé à une décision prise par l'autorité. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, 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.