

GE_GERICHTE ACJC/1788/2018 vom 17. Dezember 2018

GE Cour de justice, 2018-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1788_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1788/2018 du 17 décembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1788/2018 del 17 dicembre 2018

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

E. 1.2

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1). Rien ne commande de traiter différemment la question de la constatation de la validité d'un contrat de bail. Son objet porte, en effet, également sur le maintien des rapports contractuels (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1).

En l'espèce, l'appelant soutient que les clauses relatives à la durée déterminée du contrat sont nulles et que les parties sont liées par un contrat de durée indéterminée. Il conteste ainsi son évacuation. Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est de 66'600 fr. (1'850 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 7/13 -

C/17184/2018

La cour d'appel revoit librement l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du Tribunal de première instance, ni par celle des parties. Si elle ne peut pas

approuver le raisonnement du Tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (arrêts du Tribunal 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.2.2 destiné à la publication aux ATF; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2).

E. 1.5

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

E. 1.6

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.7

L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

E. 2

Les parties ont produit de nouvelles pièces et l'appelant a formé un nouvel allégué.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit que si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420 du 7 novembre 2012 consid. 5).

E. 2.2

Les pièces nouvelles produites devant la Cour l'ont été en l'espèce non par la partie qui était demanderesse devant le Tribunal, mais par celle qui était défenderesse. La jurisprudence précitée ne prévoit pas de restrictions pour cette partie pour produire des pièces nouvelles aux conditions de l'art. 317 CPC.

L'allégué relatif à l'introduction de la demande en constatation de droit au Tribunal, ainsi que la production de celle-ci sont recevables car postérieurs à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger. Il en va de même de la pièce nouvellement produite, respectivement le recours et l'appel, dès lors qu'ils sont nouveaux et ont été produits à l'appui de l'acte de recours.

En revanche, l'écriture de réponse déclarée irrecevable par le Tribunal ne sera pas admise à la procédure, pour les motifs qui vont suivre.

- 8/13 -

C/17184/2018

La pièce nouvelle produite par les intimés n'est pas recevable dès lors qu'elle a été établie en mars 2017 et aurait pu et dû être versée à la procédure de première instance.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté son écriture responsive de la procédure.

E. 3.1

Dans le cadre de la procédure sommaire le droit fédéral impose une procédure qui se caractérise par sa rapidité et une administration des preuves limitée en principe aux moyens immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_419/2009 du 15 septembre 2009 consid. 4.1). Le tribunal donne au cité l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Le tribunal peut opter pour une procédure orale avec ou sans détermination écrite ou pour une procédure purement écrite (JENT-SORENSEN, ZPO Kurzkommentar, 2ème éd., 2014, n. 2 et 4 ad art. 253 CPC).

Selon l'art. 256 CPC, le juge dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour décider s'il entend conduire la procédure purement par écrit ou rendre sa décision après la tenue de débats. C'est ainsi que, en première instance, les parties ne peuvent compter ni sur un second échange d'écritures, ni sur la tenue de débats. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1).

En procédure sommaire, les pièces peuvent être produites jusqu'à la fin de l'administration des preuves, s'il est tenu une, voire plusieurs audiences (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy [édit.], 2011, n. 9 ad art. 252 CPC et n. 4 ad art. 254 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a opté pour une procédure orale en citant les parties à une audience de débats. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine citées ci-avant, il appartient au juge de déterminer de quelle manière il entend mener le procès. Dès lors, l'appelant n'était pas admis à déposer une réponse écrite, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable ladite écriture. Il a par ailleurs également à bon droit admis les titres produits à la procédure.

Le grief de l'appelant sera par conséquent rejeté.

E. 4

L'appelant soutient que les conditions de réalisation du cas clair ne sont pas réunies, la situation de fait n'étant pas claire pour plusieurs motifs. Il reproche également au Tribunal d'avoir examiné à titre préjudiciel la qualification du contrat conclu par les parties.

- 9/13 -

C/17184/2018

E. 4.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être

immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

E. 4.2

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert 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 irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.1 destiné à la publication aux ATF).

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; 620 consid. 5.1.1; 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité ibidem; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité ibidem).

E. 4.3

La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC).

- 10/13 -

C/17184/2018

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3).

E. 4.4

Le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine;

142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.3.1; 4D_4/2018 du 19 mars 2018 consid. 3.2).

E. 4.5

Le bail à durée déterminée se distingue du bail à durée indéterminée en particulier sur les points suivants : prenant fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs, qui sont de nature impérative (cf. art. 273c CO). Dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif (ATF 128 III 419 consid. 2.4.1); si les parties décident de conclure un nouveau contrat, le bailleur pourra augmenter le loyer, qui sera susceptible de contestation au titre de loyer initial (art. 270 CO). Enfin, le délai pour requérir une prolongation de bail varie selon que le contrat est de durée déterminée ou indéterminée (art. 273 al. 2 CO) (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3).

La jurisprudence a mis en évidence que la conclusion de baux à loyer successifs de durée déterminée entre les mêmes parties, plutôt que la conclusion d'un bail de durée indéterminée résiliable dans le respect des délais et termes de congé convenus ou légaux, permet éventuellement au bailleur de se soustraire à des dispositions légales impératives destinées à la protection du locataire, telles les règles contre les loyers abusifs ou les congés abusifs. Le choix de proposer au locataire et de conclure avec lui un bail de durée déterminée est néanmoins licite, sous réserve d'une fraude à la loi. Le bailleur élude la loi si, ayant l'intention de louer une chose pour une durée indéterminée, il adopte un système de baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives. Le cas échéant, il incombe au locataire d'alléguer et de prouver la fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_48/2018 du 18 mai 2018 consid. 6).

L'existence d'une telle fraude se détermine au cas par cas, sur la base des circonstances d'espèce. La loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il s'agit bien plutôt de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au

- 11/13 -

C/17184/2018 locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4).

Dans un arrêt du 4 décembre 2017 (ACJC/1565/2017), la Cour a retenu l'existence d'une fraude à la loi dans un cas où l'ensemble des baux récents conclus dans l'immeuble en cause pour une durée déterminée avaient tous été prolongés, à l'exception de celui des locataires en cause. L'absence de renouvellement du contrat était fondée non pas sur le comportement des locataires (nuisances) ou le retard dans le paiement des loyers, arguments invoqués pour justifier l'établissement de baux à durée déterminée, mais exclusivement en raison de la procédure initiée en contestation du loyer initial, ce que la bailleresse avait admis et confirmé. La pratique mise en place par la bailleresse avait pour conséquence que les locataires qui contestaient le loyer initial se voyaient refuser un renouvellement de leur bail, contrairement aux autres, alors même que dans le cadre d'un contrat de durée indéterminée, un congé donné pour ce motif aurait été annulé sur la base des art. 271a al. 1 let. a, d et e

CO.

E. 4.6

Le délai pour requérir une prolongation de bail est de 30 jours dès la réception du congé s'il s'agit d'un bail de durée indéterminée; il est de 60 jours avant l'expiration d'un bail de durée déterminée (art. 273 al. 2 CO).

E. 4.7

En l'espèce, le contrat conclu par les parties l'a été pour une durée d'un an et quinze jours, du 16 mars 2017 au 31 mars 2018 et il comporte la mention qu'il s'agit d'un "Bail à terme fixe de 12 mois et 15 jours, non renouvelable". L'art. 6 des clauses additionnelles du bail précise également que le "bail [est] à terme fixe" et qu'il "prend donc fin sans congé à l'expiration de la durée ou de la date convenue, conformément aux dispositions de l'article 266 al. 1 CO. Dès lors, les parties n'ont à respecter ni le préavis contractuel ou légal. La fin du bail intervient donc pour le 31.03.2018, date de son expiration à laquelle le locataire devra restituer les locaux loués". L'appelant a admis, lors de son audition, avoir compris qu'il s'agissait d'un contrat de durée déterminée.

Il soutient, dans la présente procédure, que les clauses de durée suscitées sont nulles motif pris de ce que les intimés commettraient une fraude à la loi, la durée limitée du bail le privant de règles impératives, en particulier celles relatives à la protection contre les congés.

Contrairement à la position de l'appelant, il appartenait bien au Tribunal, et partant à la Cour, d'examiner si le contrat a valablement pris fin, dans l'examen des conditions fixées par l'art. 257 CPC.

Comme l'a relevé à bon escient le Tribunal, l'appelant n'a allégué aucun fait ni fait valoir aucun motif pour fonder une fraude à la loi. En particulier, il n'a pas allégué qu'à la suite de contrats de durée déterminée dans l'immeuble, de nouveaux contrats de durée indéterminée auraient été conclus. Il n'a pas non plus invoqué

- 12/13 -

C/17184/2018 d'autres circonstances, telle la conclusion systématique de contrats "en chaîne", pour justifier cette position.

Les intimés ont justifié la conclusion de certains contrats à durée fixe par la volonté de prévenir, en raison de nuisances (sonores, prostitution) déjà rencontrées dans l'immeuble, de nouvelles procédures longues. Il ne résulte pas de la procédure que les intimés adopteraient systématiquement cette politique au sein de l'immeuble en cause. En l'absence d'autre élément, la Cour ne discerne aucune fraude à la loi. Sur ce point, la jurisprudence citée par l'appelant ne lui est d'aucun secours. En effet, la problématique n'était pas similaire, dans la mesure où tous les contrats de l'immeuble avaient été conclus pour une durée déterminée, puis de nouveaux contrats de durée indéterminée avaient été conclus, à l'exception de celui du locataire, qui avait contesté son loyer initial. Il n'est ni allégué ni rendu vraisemblable que cette situation prévaudrait dans l'immeuble en cause.

Enfin, la Cour retient que la saisine, par l'appelant, de la juridiction des baux et loyers d'une requête en constatation de droit ne fait pas obstacle au prononcé du cas clair, tel étant également la situation du locataire qui saisit ladite juridiction d'une requête en contestation de la résiliation.

Ainsi, les parties ont été liées par un contrat de durée déterminée, lequel est venu à terme le 31 mars 2018. L'appelant n'a pour le surplus pas requis de prolongation du bail.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs et ont admis l'application du cas clair à la présente affaire.

Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si l'appelant a été lié ou non par l'accord de sortie au 30 juin 2018, dès lors que l'appelant ne disposait en tout état au jour du dépôt de la requête en évacuation (24 juillet 2018) plus d'aucun titre l'autorisant à occuper les locaux (art. 267 al. 1 CO).

E. 4.8

Dès lors que l'appelant n'a pas formulé de grief en lien avec les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, elles ne seront pas examinées par la Cour.

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). * * * * *

- 13/13 -

C/17184/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 3 octobre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/864/2018 rendu le 24 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17184/2018-7-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 Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Thierry STICHER et Nicolas DAUDIN, 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.