

GE_GERICHTE ACJC/196/2020 vom 3. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_196_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/196/2020 du 3 février 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/196/2020 del 3 febbraio 2020

Erwägungen

E. 1.1

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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, laquelle peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

E. 1.2

En l'espèce, le recourant ne remet pas en cause la résiliation du bail, mais conteste, d'une part, la possibilité pour sa partie adverse d'obtenir son évacuation par la voie de la procédure pour les cas clairs et, d'autre part, les modalités d'exécution de l'évacuation fixées par le Tribunal. Le loyer mensuel des locaux litigieux, charges non comprises, étant de 750 fr., la valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr. (6 x 750 fr.) de sorte que seule la voie du recours est ouverte. S'agissant d'une entreprise individuelle, C_____ n'a pas la personnalité morale, de sorte que seul A_____ est partie à la présente procédure.

E. 1.3

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 CPC).

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

E. 2

Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail était valable et que le sous-locataire ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à occuper les locaux litigieux de sorte que son évacuation devait être prononcée. La sous-bailleresse avait un intérêt à obtenir la restitution des locaux pour les rendre à la bailleresse et respecter ainsi l'engagement pris à l'égard de celle-ci aux termes de l'accord du 30 novembre 2018.

Le recourant fait valoir que la pièce déposée par l'intimée lors de l'audience du 10 septembre 2019 était irrecevable car elle portait sur un pseudo nova, alors que

C/14074/2019 l'intimée avait "épuisé" son "tour de parole unique", en application de l'art. 229 al. 2 CPC. L'intimée n'avait dès lors pas d'intérêt à récupérer les locaux litigieux de sorte que la demande d'évacuation devait être déclarée irrecevable.

E. 2.1.1

Aux termes de l'art. 257 CPC, 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); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). 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. 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

E. 2.1.2

Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher la question de la recevabilité de la pièce produite par l'intimée lors de l'audience du Tribunal du 10 septembre 2019.

En effet, le sous-bail ayant été valablement résilié avec effet au 31 mai 2019, le recourant est tenu de restituer les locaux litigieux conformément à l'art. 267 al. 1 CO.

Il n'est par ailleurs pas contesté que le bail principal a également été résilié avec effet au 31 juillet 2019. Ceci ressort d'ailleurs des pièces produites par l'intimée avec sa requête. L'intimée, qui est elle-même tenue de restituer les locaux à la bailleuse principale en application de l'art. 267 al. 1 CO, a un intérêt évident à obtenir l'évacuation du recourant. Les allégations de celui-ci, selon lesquelles la bailleuse principale n'entendrait pas obtenir la restitution des locaux et s'accommoderait de la situation actuelle ne sont corroborées par aucun élément de preuve et doivent être écartées. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé en tant qu'il ordonne l'évacuation de la recourante.

E. 3

Le recourant fait valoir que le délai de départ de deux mois qui lui a été accordé par le Tribunal est insuffisant et sollicite un délai arrivant à échéance au 31 janvier 2020, alléguant que l'intimée lui avait assuré qu'il pourrait louer les locaux directement à la bailleuse principale, que le montant du sous-loyer était excessif, que l'intimée ne faisait valoir aucune

urgence à récupérer les locaux et que le recourant employait trois personnes.

E. 3.1

En tant que la restitution de locaux suppose leur évacuation forcée, c'est-à-dire une mesure de contrainte à exercer contre la partie tenue à restitution, le juge saisi du litige doit ordonner cette évacuation forcée en application des art. 236 al. 3 et 343 al. 1 let. d CPC. Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7.2).

E. 3.2

En l'espèce, le sursis de deux mois accordé au recourant par le Tribunal est conforme au principe de proportionnalité.

En effet, le sous-bail a été résilié le 15 novembre 2018 pour son échéance contractuelle du 31 mai 2019, de sorte que le recourant a bénéficié d'un temps suffisant pour prendre ses dispositions et rechercher de nouveaux locaux.

Ses allégations selon lesquelles l'intimée lui avait assuré qu'il pourrait louer les locaux directement à la bailleuse principale et que le montant du sous-loyer est excessif ne sont pour le surplus pas établies, et sont au demeurant dénuées de pertinence. Le jugement querellé sera par conséquent entièrement confirmé.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 7/7 -

C/14074/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 7 octobre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/866/2019 rendu le 10 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14074/2019-8-SD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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