

GE_GERICHTE ACJC/212/2019 vom 12. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_212_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/212/2019 du 12 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/212/2019 del 12 febbraio 2019

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 francs au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a 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). Ces conditions valent aussi en procédure de cas clair selon l'art. 257 CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1684 s.). L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (ATF 94 II 51 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1; 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1).

En l'espèce, les appelants indiquent que la valeur litigieuse représente 32'094 fr. et correspond à neuf mois d'indemnités pour occupation illicite (sous-loyer mensuel, charges comprises, de 3'566 fr. x 9 mois) pour la période nécessaire à la libération des lieux. Ce calcul ne paraît pas erroné, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans les dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'appel a été formé dans le délai, selon la forme prescrite et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 7/14 -

C/10041/2018

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

Les parties produisent des pièces nouvelles en appel et les appelants ainsi que l'intimé D_____ forme de nouveaux allégués.

E. 2.1

La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux ainsi que des conclusions nouvelles en appel (REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, 3ème éd. 2016, n. 26 ad art. 317 CPC). Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (JEANDIN, in *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 7 ad art. 317 CPC) - et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit que les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà, de sorte que 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420 du

E. 2.2

En l'espèce, la recevabilité de la pièce n. 34 produite par les appelants peut demeurer indéterminée, dès lors que ladite pièce, soit un avis de débit bancaire du 16 octobre 2018, n'est pas pertinente pour l'issue du litige. En revanche, les allégués nouvellement formés ne reposent pas sur des faits nouveaux et auraient dû être présentés devant le premier juge, de sorte qu'ils sont irrecevables.

Les pièces n. 21, n. 23 et n. 24 produites par l'intimé, soit des extraits du Registre du commerce sont des faits notoires recevables. Les autres pièces (n. 20, 22, 25, 26, 27, 28 et 29) sont irrecevables, de même que les allégués de fait s'y rapportant, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant.

- 8/14 -

C/10041/2018 3. Les appelants sollicitent la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur la requête en constatation de l'existence d'un contrat de bail pendante devant la juridiction des baux et loyers.

3.1 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension ne doit être admise qu'exceptionnellement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013). De manière générale, la décision de suspension relève du pouvoir d'appréciation du juge saisi (ATF 135 III 127 consid. 3.4, JdT 2011 II 402; 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3).

Le principal motif d'opportunité sera d'éviter des décisions contradictoires, en veillant cependant à ce qu'il ne justifie pas de requêtes dilatoires (HOFMANN/LÜSCHER, *Le code de procédure civile*, 2ème éd., 2015, p. 52). La suspension devra être admise en particulier lorsqu'il se justifie d'attendre la décision d'une autre autorité, ce qui permettrait de trancher une question décisive (ATF 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3). Il n'est pas nécessaire que les deux actions soient identiques et opposent les mêmes parties; il suffit qu'il y ait entre elles un lien de connexité (BORNATICO, *Basler Kommentar ZPO*, 2ème éd. 2016, n. 11 ad art. 126 CPC).

La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (STAEHELIN, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2016, n. 4 ad art. 126 CPC). En outre, les procès urgents ne devraient pas être suspendus, notamment ceux soumis à la procédure sommaire (AFFENTRANGER, in Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Stämpfli Handkommentar SHK, 2010, n. 1 ad art. 126 CPC).

3.2 Dans le présent cas, les appelants sollicitent la suspension de la présente procédure motif pris d'une procédure en constatation de l'existence d'un contrat de bail entre eux et le bailleur principal, actuellement pendante. Comme cela sera développé ci-après (consid. 4), l'existence d'une telle procédure ne fait pas obstacle au prononcé de l'évacuation. Il ne se justifie dès lors pas de suspendre la procédure.

3.3 Les appelants seront ainsi déboutés de leur conclusion sur ce point. 4. Les appelants reprochent au Tribunal d'être entré en matière sur la requête de protection en cas clairs formée par l'intimé D_____, alors que l'état de fait était, selon eux, litigieux.

- 9/14 -

C/10041/2018

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).

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). 4.3 La procédure en protection des cas clairs peut s'appliquer à l'expulsion d'un occupant (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011, in Newsletter bail.ch février 2012).

- 10/14 -

C/10041/2018 L'enjeu, dans ce cas, est particulièrement important, puisqu'un rejet du cas clair peut avoir pour incidence une procédure relativement longue avant le prononcé de l'expulsion. Il convient toutefois de ne pas admettre à la légère que les moyens que le défendeur invoque sont voués à l'échec. Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (dans l'arrêt 5A_645/2011 précité) et la doctrine, seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade ("sog. Schutzbehauptungen") peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon TAPPY, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable. La réponse à la question - laissée sans réponse par le Tribunal fédéral - de la vraisemblance des moyens invoqués doit être nuancée. S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. S'agissant d'allégués de fait, le défendeur ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) sera nécessaire pour trancher la question (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, ibid). 4.4 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).

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).

Dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

4.5 L'action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC vise à permettre au propriétaire dépossédé d'une chose d'en obtenir la restitution contre quiconque la détient sans droit. Elle ne peut être intentée que contre celui qui possède l'objet au moment de l'ouverture de l'action, le demandeur pouvant agir, en cas de possession multiple, contre le possesseur médiate, le possesseur immédiat ou contre les deux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_583/2012 du 6 décembre 2012 consid. 3.1.1 citant notamment : STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 1020 s; MEIER/HAYOZ, Berner Kommentar, 5e éd. 1981, n. 60 ad art. 641 CC).

Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER- HAYOZ, op. cit., n. 61 ad art. 641 CC).

- 11/14 -

C/10041/2018

Le défendeur à l'action en revendication doit apporter la preuve du droit préférable de nature réelle ou personnelle, par exemple un contrat de bail, qu'il peut opposer à celui qui prétend à la propriété sur la chose (arrêt du Tribunal fédéral 4C.265/2002 du 26 novembre 2002 consid. 2.1; STEINAUER, op. cit., n. 1022).

L'action en revendication est imprescriptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_41/2011; ATF 48 II 38, JT 1922 I 354). 4.6 Aux termes de l'art. 273b al. 1 CO, les dispositions relatives à la protection contre les congés s'appliquent à la sous-location jusqu'à l'extinction du bail principal. La prolongation n'est possible que pour la durée du bail principal. Lorsque la sous-location a pour but principal d'éluider les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire (art. 273b al. 2 CO).

L'art. 273b al. 2 CO vise à empêcher que les dispositions sur la protection contre les congés soient éludées lorsqu'au travers de la conclusion d'un contrat de bail c'est ce qui est principalement recherché par le bailleur et le sous-bailleur. Il ne suffit toutefois pas que le montage contractuel du bailleur puisse avoir pour effet d'exclure l'application des dispositions sur la protection contre les congés. Il faut encore nécessairement que le principal objectif recherché au travers de ce montage ait bien été un détournement des dispositions sur la protection contre les congés (arrêts du Tribunal fédéral 4C.116/2003 du 16 octobre 2003; 4C.300/2000 du 29 mars 2001; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2ème éd., n. 10 ad art. 273b CO).

Au regard de ce que l'art. 273b al. 2 CO vise à interdire, on peut admettre qu'il y a détournement des art. 271 et ss CO notamment lorsque le propriétaire conclut un pseudo-bail avec son gérant d'immeuble, lorsque l'actionnaire unique d'une société immobilière devient titulaire d'un prétendu bail principal ou, enfin, lorsque le propriétaire signe un bail fictif avec un homme de paille. D'une manière plus générale, un tel détournement devrait être admis chaque fois qu'il apparaît que le locataire/sous-bailleur n'a aucun intérêt propre à l'usage de la chose et que, pour sa part, le bailleur n'a aucune raison de vouloir céder cette chose au locataire. La nature des rapports qui existent entre le sous-bailleur et le bailleur principal peut également servir d'indices (BISE/PLANAS, op. cit., n. 11 ad art. 273b CO; SVIT-KOMMENTAR, nos 10 et 11 ad art. 273b CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 795). 4.7 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

- 12/14 -

C/10041/2018

Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). S'il est vrai que la sous-location constitue un bail en soi distinct du bail principal, il n'en est pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2;

BISE/PLANAS, op. cit., nn.6ss ad art. 273b CO).

Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. Lorsque ce dernier a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (ACJC/1458/2016 consid. 2.1.4; LACHAT, op.cit., n. 7.2, p. 794). 4.8 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et qu'il a prononcé l'évacuation des appelants. En effet, s'agissant de l'état de fait, il n'est pas contesté que l'intimé est propriétaire de la H_____ et que les appelants n'étaient plus au bénéfice d'un droit préférable leur permettant de l'occuper, dès lors que le bail principal liant l'intimé à I_____ avait été résilié pour défaut de paiement avec effet au 30 avril 2018, dans le respect des délais et formes prescrits par les dispositions topiques du Code des obligations. En outre, s'agissant de la situation juridique, il a été établi que ce congé n'avait pas été contesté en temps utile par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par I_____ et que les appelants, bien que dûment informés par l'intimé de la résiliation du bail principal, ont continué à occuper la H_____ ainsi que des emplacements de parking. Ainsi, tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs. En appel, les appelants soutiennent que le bailleur principal n'avait pas prouvé que I_____ ne se fût pas acquitté de l'intégralité de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire. Ces faits, exorbitants à la présente procédure, n'ont pas été contestés par le précité, seul partie au rapport de droit avec le bailleur principal. Par ailleurs, il n'appartenait pas au Tribunal d'examiner la validité de la résiliation du bail principal, non remise en cause par I_____.

Les appelants allèguent qu'un stratagème aurait été mis en place par le bailleur principal et I_____ afin d'éluider les dispositions protectrices contre les congés, au sens de l'art. 273b CO, ce que le premier juge n'aurait à tort pas retenu. Aucun élément du dossier ne permet de retenir, sous l'angle de la vraisemblance, que

- 13/14 -

C/10041/2018 I_____ n'avait aucun intérêt propre à l'usage des locaux. Les allégations des appelants relatives à l'absence d'utilisation des locaux par celui-ci sont par ailleurs irrecevables. Il résulte en outre des pièces versées à la procédure que l'entreprise individuelle I_____, dont le précité est seul titulaire, et la société K_____ SA, dont il est administrateur président, sont sises à l'adresse des locaux litigieux. Les appelants n'ont par conséquent pas rendu vraisemblable un détournement des dispositions protectrices contre les congés. Enfin, la saisine, par les appelants, de la juridiction des baux et loyers, de requêtes en constatation de l'existence d'un contrat de bail (principal) entre les parties, et en consignation du loyer, ne fait pas obstacle au prononcé de l'évacuation, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée ci-avant. Avec le premier juge, la Cour retient par ailleurs que dite action a été introduite quelques jours avant la tenue de l'audience dans la présente procédure, ce qui constitue un moyen de défense de façade. 4.9 Il s'ensuit que tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation des appelants des locaux et des emplacements de parking en cause. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé. 4.10 Les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal n'ayant pas été critiquées, elles ne seront pas examinées par la Cour. 5. Les appelants qui succombent, seront condamnés, solidairement entre eux, aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 2'400 fr. (art. 95 al. 2, 96, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 13, 26 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par eux, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront également

condamnés à verser, solidairement entre eux, à l'intimé D_____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus (art. 95, 96, 104 al. 1 et 105 al. 2; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 84 ss RTFMC). Il ne se justifie pas d'allouer de dépens à l'intimé E_____, qui n'a pas déposé de réponse (art. 95 al. 3 let. c CPC a contrario). * * * * *

- 14/14 -

C/10041/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté 14 septembre 2018 par A_____, B_____ SA et C_____ SA contre le jugement JTPI/13133/2018 rendu le 31 août 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10041/2018-2 SCC. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'400 fr., les met à la charge de A_____, B_____ SA et C_____ SA, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance de frais du même montant, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____, B_____ SA et C_____ SA, solidairement entre eux, à verser à D_____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens d'appel. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens à E_____.
Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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 30'000 fr.

E. 7

novembre 2012 consid. 5). Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

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