

GE_GERICHTE ACJC/21/2015 vom 1. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_21_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/21/2015 du 1 avril 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/21/2015 del 1 aprile 2014

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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). 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

- 5/7 -

C/1621/2013 ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). 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. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 28'000 fr. (sous-loyer mensuel de 2'000 fr. x 14 mois). La période de quatorze mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et cinq mois pour la procédure d'exécution forcée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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).

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).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelante, de même que la première pièce produite par l'intimé (pièce no 29) ne répondent pas à ces conditions, de sorte qu'elles sont irrecevables. Les autres pièces nouvelles de l'intimé sont en revanche recevables.

- 6/7 -

C/1621/2013

E. 3.1

L'appelante invoque l'absence d'intérêt digne de protection de l'intimé à agir en évacuation à son encontre, dans la mesure où, depuis le 1er juin 2013, il n'est plus titulaire du bail principal. Elle fait dès lors grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 59 al. 2 let. a CPC, lequel exige notamment un intérêt digne de protection du requérant, pour que le tribunal entre en matière. L'appelante ne saurait cependant être suivie. En effet, si le bail principal de l'intimé a pris fin, il n'en demeure pas moins qu'il n'a pas été libéré par la propriétaire de ses obligations contractuelles, faute pour lui d'avoir restitué l'appartement. Par ailleurs, le bail de sous-location n'est pas identique au bail principal, en ce sens qu'il porte sur un objet sensiblement différent (appartement meublé), dont le loyer est supérieur. Enfin, tant que l'appelante demeure dans les locaux, le locataire principal assume le risque d'un non-paiement du loyer à l'égard de la propriétaire. Il découle de ce qui précède que l'intimé a bel et bien un intérêt digne de protection à agir en évacuation contre sa sous-locataire.

E. 3.2

L'appelante invoque dans un second moyen le défaut de légitimation active de l'intimé pour agir en évacuation à son encontre. Elle soutient à cet égard que l'intimé n'est plus sous-bailleur, puisque le bail principal a pris fin. Elle se trompe. La fin du bail principal n'affecte pas directement le rapport de sous-location (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 578; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 5 ad art. 262 CO; ATF 139 III 353 consid. 2.1.2). Le contrat de sous-location qui liait les parties était un contrat de bail au sens des art. 253ss CO, de sorte qu'une fois arrivé à son terme, l'intimé est légitimé à agir en évacuation à l'encontre de sa sous-locataire, conformément à l'art. 267 al. 1 CO, faute pour celle-ci d'avoir restitué le bien. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a ordonné l'évacuation de l'appelante et transmis la cause à la 7ème chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour qu'elle statue sur les mesures d'exécution sollicitées.

E. 4

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). * * * * *

C/1621/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/391/2014 rendu le 1er avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1621/2013-5-OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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