

# **GE\_GERICHTE ACJC/239/2014 vom 24. Februar 2014**

GE Cour de justice, 2014-02-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_239\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_239_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/239/2014 du 24 février 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/239/2014 del 24 febbraio 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, il 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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). 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 in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., n. 9 ad art. 308 CPC). 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, l'intérêt économique des bailleurs peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

### **E. 1.2**

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 89'073 fr. (loyer mensuel 9'897 fr. x 9 mois). La période de neuf 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. Partant, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision relative à l'évacuation.

- 6/12 -

C/10950/2013

### **E. 1.3**

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Le délai n'est cependant que de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 313 al. 1 CPC), comme c'est le cas en

matière de cas clairs (art. 248 al. 1 lit. b et 257 CPC). Au vu de ce qui précède, l'appel déposé selon le délai et la forme prescrits par la loi est recevable.

#### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

#### **E. 1.5**

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'évaluation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

#### **E. 2**

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

#### **E. 3**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté les écritures qu'elle a déposées la veille de l'audience du 4 juillet 2013.

##### **E. 3.1**

Les cas clairs sont soumis à la procédure sommaire (art. 248 al. 1 let. b CPC). A réception de la requête, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). L'art. 253 CPC offre explicitement au Tribunal une alternative entre la procédure orale et la procédure écrite, mais sans permettre aux parties de déposer des écritures lorsque le juge a opté pour l'instruction orale (ACJC/1308/2011 du 17 octobre 2011, consid. 4). Cette procédure n'est à l'évidence pas contraire à l'art. 29 de la Constitution fédérale, ou à une autre disposition garantissant le respect du droit d'être entendu, puisque l'exercice de ce droit n'implique pas nécessairement de pouvoir déposer une détermination écrite (ACJC/1308/2011 précité).

##### **E. 3.2**

En l'occurrence, après le dépôt de la requête en cas clair, le Tribunal a convoqué les parties à une audience, le 4 juillet 2013, sans fixer de délai à l'appelante pour s'exprimer par écrit. Le Tribunal a, dès lors, indiqué son choix de procéder à une instruction orale de la requête, et non à un échange d'écritures. Il en découle que l'appelante n'était pas autorisée à déposer des écritures avant ou à l'audience du 4 juillet 2013. Le droit d'être entendu de l'appelante a toutefois été respecté puisque celle-ci a pu développer ses arguments lors de ladite audience. A cela s'ajoute que la jurisprudence dont se prévaut l'appelante en matière de dépôt d'écritures de répliques spontanées (ATF 133 I 100 consid. 4.5; 133 I 98

- 7/12 -

C/10950/2013 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_423/213 du 17 septembre 2013 consid. 3.2.1) ne trouve pas application in casu puisqu'elle ne s'applique pas dans les cas où aucune audience permettant à la partie de s'exprimer sur les dernières écritures de sa partie adverse n'a été fixée, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Dès lors, c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté les écritures de réponse remises par l'appelante le 3 juillet 2013.

#### **E. 4**

L'appelante soutient que la requête en évacuation déposée par l'intimée ne constitue pas un cas clair et qu'elle est, dès lors, irrecevable.

#### **E. 4.1.1**

A teneur de l'art. 257 al. 1 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 et que la situation juridique est claire. Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011, consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est, dès lors, que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168). Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011), et la doctrine (BOHNET, in Newsletter bail.ch février 2012), seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent

- 8/12 -

C/10950/2013 être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon BOHNET, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC).

#### **E. 4.1.2**

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, nos 1429 et 1444 ss; BOHNET, in Newsletter bail.ch, février 2012, à propos de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011). La procédure pour les cas clairs s'applique notamment à la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à son

échéance (LCHAT, op. cit., p. 167).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO. Par ailleurs, les faits pertinents sont clairement établis puisque la validité du congé donné à l'appelante par l'intimée a été confirmée par le Tribunal fédéral, que l'appelante n'a pas demandé la révision de cette décision en raison de faits nouveaux et qu'aucun nouveau contrat de bail n'était conclu avec l'intimée, l'appelante reprochant à cette dernière de ne pas avoir répondu à ses propositions de conclure un nouveau contrat de bail. L'appelante ne conteste donc pas le seul fait pertinent, à savoir qu'elle ne dispose de plus aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux depuis le 30 avril 2013. La situation juridique est également claire puisque que la loi prévoit qu'à la fin du bail, qui a valablement pris fin, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur, l'obligation de restituer la chose louée découlant de l'extinction du contrat (art. 267 al. 1 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2000, 2ème éd., Berne, p. 175; HOHL, op. cit., n. 2525). En revanche, en l'espèce, ce sont les conséquences du classement sur le sort du mobilier dont l'appelante est propriétaire mais qui ne peut plus être extrait des locaux. Cette question ne saurait toutefois être examinée dans le cadre de la présente procédure qui porte sur l'occupation d'un bien immobilier puisque le litige subsistant entre les parties porte sur la propriété d'objet mobilier. Le fait que le sort de ces biens mobiliers ne soit pas encore réglé ne saurait constituer un titre juridique autorisant l'appelante à rester dans les locaux, ni faire obstacle à la requête d'évacuation. Au vu de ce qui précède, depuis le 30 avril 2013, la locataire ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la bailleuse, de sorte qu'en continuant à occuper les locaux, elle viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

- 9/12 -

C/10950/2013 Le Tribunal des baux et loyers a donc, à bon droit, prononcé l'expulsion de l'appelante par voie de procédure pour cas clairs.

#### **E. 5**

L'appelante fait valoir qu'en se prévalant d'un congé dont les motifs ont disparus pour s'emparer des locaux dont elle n'a ni usage, ni utilité et pour s'approprier sans contrepartie des meubles et installations de la locataire, la bailleuse commet un abus de droit.

##### **E. 5.1**

Constitue un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ainsi que l'adoption d'attitudes contradictoires (ATF 120 II 105 consid. 3a et références citées).

##### **E. 5.2**

Contrairement à ce que prétend l'appelante, les motifs de la résiliation du bail n'ont pas disparu puisque le classement des locaux n'empêche pas l'intimée de procéder à un changement de leur affectation. On peut, en effet, imaginer que l'intimée destine les locaux à un bar privé ou une boutique de luxe originale, le comptoir pouvant être utilisé à des fins de présentation des produits. Par ailleurs, comme l'a déjà relevé le Tribunal fédéral, même si l'intimée n'a pas de projet concret, on ne saurait retenir qu'elle commet un abus de droit à vouloir récupérer ses locaux à l'échéance du bail et de la prolongation accordée. Elle

a, de plus, intérêt à ce qu'il soit mis fin aux nuisances le plus rapidement possible, même si elle se donne le temps de réfléchir à quelle nouvelle affectation elle desti- nera les locaux. En outre, il n'existe pas une disproportion des intérêts en présence puisque les conséquences de la résiliation du bail pour l'appelante ont déjà été largement prises en compte par le Tribunal fédéral qui lui a accordé une prolongation de bail de six ans pour lui permettre de trouver des locaux de remplacement, recherche qui a d'ailleurs abouti. De plus, on ne saurait retenir que l'intimée a résilié le bail de l'appelante et entend obtenir son évacuation afin de prendre possession gratuitement des meubles classés puisque l'intimée a demandé et obtenu la résiliation du bail avant que les meubles ne soient classés. Enfin, le seul silence de l'intimée depuis le 29 novembre 2012 ne peut être inter- préte comme une renonciation anticipée à l'évacuation des locaux. Au vu de ce qui précède, l'intimée n'abuse pas de son droit à obtenir l'évacuation de l'appelante des locaux. Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé en tant qu'il prononce l'éva- cuation immédiate de l'appelante.

## **E. 6**

Enfin, l'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir différé l'exécution de son évacuation jusqu'au 1er avril 2014.

- 10/12 -

C/10950/2013

### **E. 6.1**

Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, assortir la décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (let. a), prévoir une amende d'ordre de 5000 fr. au plus (let. b), prévoir une amende d'ordre de 1000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (let. c), prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (let. d) ou ordonner l'exécution de la décision par un tiers (let. e). Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choi- sir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concer- née. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, Le Code de procédure civile, 2009, p. 211). Le Tribunal doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solu- tions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, op. cit., p. 216 et 217). Lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit néanmoins tenir compte du principe général de proportionnalité (ATF 117 I a 336 consid. 2). Cette jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit de procédure, reste pleine applicable sous le nouveau droit. L'art. 30 al. 4 LaCC ("Procédure en cas d'évacuation d'un logement") - dans sa version en vigueur dès le 1er janvier 2013 - qui prévoit que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire, est l'un des cas d'application de cette proportionnalité. Il n'est toutefois pas applicable aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 = Arrêt du Tribunal

fédéral du 27 mai 2013 consid. 7.2).

### **E. 6.2**

En l'espèce, l'appelante demande à pouvoir rester dans les locaux jusqu'à son emménagement dans de nouveaux locaux qui doit intervenir au plus tôt le 1er avril 2014. Or, il n'existe, dans cette situation, aucune disposition légale permettant de reporter l'ordre d'évacuation, comme le sollicite l'appelante qui a, par son attitude, démontré qu'elle ne partirait pas volontairement des locaux et qu'une menace ou une amende d'ordre n'aura pas pour effet de provoquer son évacuation volontaire. A cela s'ajoute que le Tribunal fédéral a déjà accordé à l'appelante une pro- longation du bail de six ans pour tenir compte de ses difficultés à retrouver des lo- caux. En outre, l'appelante a de fait bénéficié d'un sursis de six mois en ne quittant pas volontairement les lieux à l'échéance du bail.

- 11/12 -

C/10950/2013 Dès lors, l'intervention de la force publique pour procéder à l'évacuation de l'appelante dès l'entrée en force du jugement est une mesure proportionnée et adéquate.

### **E. 7**

L'appel et le recours, infondés, seront rejetés et le jugement entrepris confirmé.

### **E. 8**

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). Aucune participation aux frais d'avocat n'est dès lors allouée. \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/10950/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 22 juillet 2013 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/747/2013 rendu le 5 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10950/2013-8. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON 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 (cf. considérant 1.2).

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