

GE_GERICHTE ACJC/266/2017 vom 13. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_266_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/266/2017 du 13 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/266/2017 del 13 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins (art. 308 al. 1 let. a et 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_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1; 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1). En l'occurrence, et dans la mesure où l'action porte sur la revendication d'une arcade commerciale d'environ 102 m² située dans le canton de Genève, la valeur de 10'000 fr. est manifestement atteinte; la voie de l'appel est dès lors 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 et selon la forme requise. Il est ainsi recevable. Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimée, ainsi que la réplique de l'appelant. En revanche, la détermination spontanée de ce dernier, adressée à la Cour au-delà du délai de 10 jours après la dernière communication de l'intimée, est irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

E. 2

L'appelant fait valoir que, selon le jugement JTBL/1016/2012, tant C_____ que lui-même s'engageaient à restituer l'arcade dans les deux mois suivant la

- 5/8 -

C/11011/2016 publication dans la FAO de l'autorisation définitive de construire, mais au plus tôt le 31 décembre 2014. Or, une telle autorisation n'avait pas été délivrée. La possibilité de restituer les locaux de manière anticipée moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois ne concernait par ailleurs que C_____. A_____ considère dès lors que celui-ci ne pouvait pas procéder à une telle restitution anticipée s'il occupait les locaux lui-même. C_____ avait voulu restituer les locaux mais, dans la mesure où il n'avait pas utilisé de formule officielle pour résilier son contrat, A_____ considère que la résiliation est nulle. Ainsi, aucune des hypothèses prévues par le jugement susmentionné n'est selon lui réalisée, de sorte qu'il disposerait d'un droit préférentiel l'autorisant à continuer à exploiter ladite arcade commerciale. Il fait dès lors grief au Tribunal d'avoir à tort retenu que la condition relative à la situation juridique claire était réalisée.

L'appelant soutient en outre qu'il ne pouvait restituer les locaux dans un si bref délai, dans la mesure où l'exploitation du magasin représente son activité professionnelle et sa source de revenus. Le Code de procédure civile n'interdirait pas au juge d'impartir un délai de départ afin de permettre au locataire de trouver de nouveaux locaux. Il sollicite dès lors un délai au 30 juin 2017, tout en précisant que B_____ n'a pas allégué vouloir disposer immédiatement de cette arcade qui est selon lui vouée à la démolition. B_____ ne subira pas de dommage, dans la mesure où il lui verserait des indemnités pour occupation illicite. Pour sa part, l'intimée considère que le bail principal dont bénéficiait C_____ a été valablement résilié par celui-ci avec effet au 31 mars 2016. L'appelant ne disposerait dès lors d'aucun titre ni bénéficierait d'un droit préférentiel l'autorisant à occuper l'arcade commerciale. Il occuperait dès lors illicitement ladite arcade. Par ailleurs, elle fait valoir que l'appelant n'a pas contesté l'état de fait de sa requête du 20 septembre 2012 (recte: du 31 mai 2016), lequel est établi par pièces. La situation juridique serait par ailleurs claire, elle-même étant propriétaire de l'immeuble susmentionné et l'appelant n'étant pas au bénéfice d'un droit préférentiel l'autorisant à occuper les locaux. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC seraient dès lors selon elle remplies en l'espèce.

2.1.1 Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (let. b). Les conditions de clarté de l'état de fait et de la situation juridique sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_443/2011 du 22 février 2012 consid. 2). La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas

- 6/8 -

C/11011/2016 équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Un état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté; c'est le cas lorsque le défendeur ne remet pas en cause d'une manière substantielle les allégations du demandeur (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 257 CPC; HOFMANN, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2013, n. 10 ad art. 257 CPC). Un état de fait 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; HOHL, op. cit., n. 1662; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 257 CPC). La condition de clarté de la situation juridique est réalisée si 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 728 consid. 3.3; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2). Une telle clarté nécessite que la signification d'une norme ne fasse l'objet d'aucun doute raisonnable (ATF 118 II 302 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_471/2012 du 2 juillet 2013 consid. 5.1). 2.1.2 A l'échéance du bail principal, le bailleur peut invoquer son droit de propriété et agir en revendication contre le sous-locataire devant le juge ordinaire (art. 641 al. 2 CC; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 580).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté l'état de fait présenté par l'intimée dans le cadre de la procédure de première instance et ressortant du jugement querellé. L'état de fait n'est dès lors pas litigieux; la première condition de l'art. 257 CPC est remplie. Il est par ailleurs admis que le locataire principal a valablement résilié le bail le liant à l'intimée. Le bail principal ayant pris fin, celle-ci est fondée à agir en revendication contre l'appelant. Celui-ci ne peut donc pas invoquer valablement l'éventuelle nullité de la résiliation communiquée par le locataire. Pour le surplus, il ne ressort pas du dispositif du jugement JTBL/1016/2012 que le locataire n'était pas légitimé à résilier le bail si l'appelant occupait l'arcade commerciale. Il s'ensuit que la situation juridique est claire. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont dès lors réunies, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal.

- 7/8 -

C/11011/2016

E. 3.1

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 343 al. 1 let. d CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, le Tribunal de l'exécution doit tenir compte du principe de proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimée a conclu devant le Tribunal à l'évacuation de l'appelant. C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné l'exécution du jugement d'évacuation. L'appelant sait, depuis la conclusion de l'accord, entériné par jugement du 19 septembre 2012, que le locataire pouvait restituer les locaux de manière anticipée, et depuis la résiliation - que ce congé soit valable ou non - du contrat de gérance au mois de mars 2016, qu'il devrait cesser l'exploitation du commerce. En prononçant l'exécution du jugement d'évacuation dès que celui-ci serait exécutoire, le Tribunal s'est conformé au principe de proportionnalité. Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires, fixés à 2'000 fr., seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC), et compensés avec l'avance de frais effectuée par celui-ci, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Il s'acquittera, en outre, de dépens en faveur de l'intimée de 2'400 fr., débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 8/8 -

C/11011/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 novembre 2016 par A_____ contre le jugement JTPI/12681/2016 rendu le 13 octobre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11011/2016-5 SCC. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. et les met à charge d'A_____. Dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie par A_____, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 2'400 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges;

Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.

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