

GE_GERICHTE ACJC/359/2020 vom 2. März 2020

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_359_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/359/2020 du 2 mars 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/359/2020 del 2 marzo 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Compte tenu des dernières conclusions, qui comprennent une prétention en paiement de 12'467 fr. 90, la valeur litigieuse est supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte.

E. 1.2

Le jugement querellé est une décision finale de première instance, au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

E. 1.3

L'appel et la réponse y relative ont été interjetés respectivement déposés dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

E. 1.4

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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelant a produit une pièce nouvelle.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve 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).

E. 2.2

La pièce nouvelle produite par l'appelant est irrecevable, car non datée, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Elle n'est en tout état pas déterminante pour l'issue du litige.

E. 3

L'appelant soutient que le Tribunal aurait dû rejeter la demande en paiement de l'intimé, se prévalant, à titre compensatoire, d'une créance en réduction de loyer pour défaut de la chose louée.

- 5/7 -

C/8013/2019

E. 3.1

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).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). Ainsi, les cas susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire (BOHNET, La procédure sommaire, in La procédure civile suisse, Neuchâtel, 2010, p. 214).

E. 3.2

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La créance compensante (celle du débiteur opposée à la créance principale qu'il s'agit d'éteindre par compensation) doit être échue et exigible (LACHAT, Le bail à loyer, 2ème éd., 2019, p. 378).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. Toutefois, lorsqu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (art. 257d CO), le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, op. cit., p. 381). Le locataire qui prétend à une réduction de loyer peut en faire la demande au bailleur, par écrit, ou saisir directement l'autorité de conciliation. Si la réduction de loyer est accordée, soit directement par le bailleur, soit par l'autorité judiciaire, le locataire sera fondé à invoquer la compensation; il cessera de payer le loyer dans la limite de la réduction accordée (LACHAT, op. cit., p. 320).

E. 3.3

En l'occurrence, s'il a effectivement été convenu de la création, par l'intimé, d'un sas et de deux portes dans le hall d'entrée des locaux, l'appelant ne dispose en l'état d'aucune créance exigible en réduction de loyer. En effet, il a admis, lors de l'audience du 11 juin 2019, n'avoir demandé aucune baisse ou réduction de loyer à

- 6/7 -

C/8013/2019 l'intimé. Il n'allègue en outre pas s'être adressé à l'autorité de conciliation en ce sens. L'appelant ne contestant par ailleurs pas la somme réclamée, le Tribunal a ainsi retenu à bon droit que les conditions du cas clair étaient réunies. Partant, le jugement querellé sera confirmé.

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). * * * * *

- 7/7 -

C/8013/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/591/2019 rendu le 11 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8013/2019-8-SD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.