

# **GE\_GERICHTE ACJC/372/2014 vom 3. Oktober 2013**

GE Cour de justice, 2013-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_372\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_372_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/372/2014 du 3 octobre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/372/2014 del 3 ottobre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse, dans les causes de nature patrimoniale, est d'au moins 10'000 fr. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il con-

- 6/11 -

C/19502/2013 vient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011). En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation. Compte tenu de la période de protection de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC), applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

### **E. 1.3**

S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

### **E. 1.4**

En procédure sommaire, la preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 CPC) et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent. L'audition de témoins pourrait parfaitement se concevoir en mesures provisoires (BOHNET, CPC commenté, n. 6 ad art. 255 CPC). L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 cum art. 254 al. 2 CPC). La mesure requise doit toutefois apparaître propre, sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, à fournir la preuve attendue (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2, arrêts du Tribunal fédéral 5A\_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2 et 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.1.1).

### **E. 1.5**

En l'espèce, sans prendre de conclusions spécifiques, l'appelant fait grief au Tribunal de ne pas l'avoir autorisé à faire entendre le témoin C \_\_\_\_\_ qui se serait présenté le jour de l'audience. L'audition de ce témoin ne se justifie cependant pas, son témoignage qui devrait porter sur les circonstances voire conditions de l'acquisition du bien immobilier, est impropre à influencer sur l'issue du litige, la vraisemblance de l'adéquation des mesures sollicitées, soit l'évacuation, avec le résultat souhaité n'étant pas établie,

- 7/11 -

C/19502/2013 et la prétention de hausse de loyer inexistante (cf. à cet égard consid. 3.2 et 3.3 infra).

### **E. 2.1**

Les conditions de recevabilité de l'instance doivent être examinées d'office à chaque stade de procès, donc y compris par la Cour, en application des art. 59 et 60 CPC (cf. ATF 133 III 539 consid. 4.2; ATF 130 III 430 consid. 3.1; ZÜRCHER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 5 ad art. 59 CPC). Le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC), dont le législateur donne une liste exemplative à l'art. 59 al. 2 CPC. L'art. 257 CPC régit la procédure dans les cas clairs. Elle suppose un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et une situation juridique claire. Lorsque le cas n'est pas clair, la requête en justice est déclarée irrecevable (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011 [ci-après : CPC commenté], n. 1 ad art. 257 CPC). L'art. 261 CPC pose les conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable (BOHNET, CPC commenté, n. 3 ad art. 261 CPC). Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la requête est déclarée infondée.

### **E. 2.2**

En l'occurrence, l'appelant a saisi le tribunal d'une requête en mesures provisionnelles et non d'une requête en cas clair. C'est donc à tort que le tribunal s'est fondé sur l'art 257 al. 3 CPC, applicable à la procédure du cas clair, pour déclarer irrecevable la demande de mesures provisionnelles. Le chiffre 1 du dispositif de la décision querellée sera donc annulé et modifié.

### E. 3.1

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est le titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a), respectivement que cette atteinte est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 consid. 3.2 = SJ 2006 I p. 371; BOHNET, CPC commenté, n. 7 ad art. 261 CPC).

- 8/11 -

C/19502/2013 Il doit donc également rendre vraisemblable une atteinte au droit ou son immi- nence (BOHNET, CPC commenté, n. 10 ad art. 261 CPC). En outre, la vraisemblance requise doit porter sur un préjudice difficilement répa- rable, qui peut être patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écou- lement du temps pendant le procès (ATF 138 III 278 consid. 6.3, BOHNET, CPC commenté, n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozess- ordnung, 2010, n. 20 ad art. 261 CPC). Le préjudice difficilement réparable suppose l'urgence (BOHNET, CPC commenté, n. 12 ad art. 261 CPC), qui y est implicitement contenue (HUBER, op. cit., n. 22 ad art. 261 CPC). Celle-ci est en principe admise lorsque le demandeur pourrait subir un dommage économique ou immatériel s'il devait attendre qu'une décision au fond soit rendue dans une procédure ordinaire (ATF 116 Ia 446 consid. 2 = JdT 1992 I p. 122; BOHNET, CPC commenté, n. 12 ad art. 261 CPC). Bien qu'il n'y soit pas fait expressément référence à l'art. 261 CPC, il y a lieu d'observer le principe de la proportionnalité en matière de mesures provision- nelles, qui s'applique non seulement pour la question du principe de leur pronon- cé, mais aussi pour leur contenu (HUBER, op. cit., n. 23 ad art. 261 CPC). Il découle de ce principe que la mesure doit être nécessaire, c'est-à-dire indispen- sable pour atteindre le but visé, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant (HOHL, op. cit, n. 1766). Il découle encore du principe de la proportionnalité que la mesure requise ne peut aller plus loin que ce qui peut être obtenu par la décision finale (ZÜRCHER, DIKE-Komm- ZPO, 2011, n. 4 ad art. 262 CPC). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisem- blance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Cependant, plus une mesure atteint de ma- nière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Tel est en particulier le cas des mesures d'exécution anticipée provisoires lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir un effet définitif, le litige étant alors privé d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Ces exigences élevées ne portent pas seule- ment sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vrai- semblable (ATF 138 III 378, consid. 6.3, 131 III 473 consid. 2.3 et 3.2, arrêt du

- 9/11 -

C/19502/2013 Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 BOHNET op. cit., n. 13 ad art. 262 CPC).

### **E. 3.2**

L'appelant conclut au prononcé de mesures provisionnelles tendant à l'évacuation de l'intimée, en se référant à la résiliation de bail pour justes motifs de l'art. 266g CO. Il ressort de faits exposés par l'appelant que, devant renouveler l'hypothèque grevant son appartement, il se heurte à une fin de non-recevoir des instituts financiers aux motifs qu'étant au chômage et ayant repris des études, il ne présente pas les garanties suffisantes pour se voir octroyer un prêt, que l'investissement n'est pas autoporteur, que les charges hypothécaires n'étant pas couvertes par le loyer et qu'il ne peut utiliser les fonds de ses deuxième et troisième piliers l'appartement n'étant pas son logement principal. Il estime que l'évacuation de la locataire lui permettrait d'intégrer son logement et ainsi d'obtenir un prêt hypothécaire et conserver sa propriété. Or, l'appelant ne rend nullement vraisemblable qu'une prétention dont il serait titulaire dans le cadre du contrat de bail le liant à l'intimée serait l'objet d'une atteinte ou risquerait de l'être. Le fait que le prêteur sur gage aurait résilié le contrat de prêt relatif à l'objet loué n'a aucun lien avec la relation contractuelle sur laquelle il a fondé sa requête. De surcroît, l'appelant ne rend pas vraisemblable que l'évacuation de la locataire par ces mesures provisionnelles éviterait la survenance du dommage, soit la procédure en réalisation du gage. Il n'apporte aucun élément concret permettant de considérer que si l'appartement était, réellement, son logement principal, il obtiendrait un nouveau prêt hypothécaire en investissant ses deuxième et troisième piliers tout en étant au chômage et ayant repris des études. D'une part, les quatre instituts financiers ont refusé l'octroi du prêt compte tenu de sa situation de chômage et d'étude, et parce que le loyer ne couvrirait pas les charges hypothécaires. D'autre part, l'appelant ne fournit aucune pièce concernant le montant de l'hypothèque et les montants disponibles de ses deux piliers. Il ne donne aucune indication concernant le montant et la durée des prestations de chômage. Il n'expose ainsi ni ne rend vraisemblable que, sans le loyer, même faible, il serait en mesure de payer les frais hypothécaires. L'appelant n'a ainsi pas rendu vraisemblable que la mesure sollicitée serait indispensable, nécessaire voire ne fût qu'utile à atteindre le but visé.

### **E. 3.3**

L'appelant prend des conclusions alternatives tendant à ordonner une hausse du loyer à 2'100 fr. par mois.

- 10/11 -

C/19502/2013 La Cour constate qu'il ne peut invoquer cette prétention dans la mesure où il n'en dispose pas n'ayant pas notifié de hausse valablement et sur la formule officielle en application de l'art. 269d CO.

### **E. 3.4**

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). Il ne sera pas fait application de la faculté de mettre ces frais à la charge de l'appelant débouté en application de l'art. 115 CCP, ne considérant pas qu'il a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi, vu

l'absence de développement dans la motivation du jugement. Il ne se justifie pas non plus de le condamner au paiement d'une amende disciplinaire.

#### **E. 4**

S'agissant de mesures provisionnelles, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant a priori supérieure à 15'000 fr. Dans le cas d'un recours formé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles, seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/19502/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1066/2013 rendue le 3 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19502/2013- 2-SP. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et statuant à nouveau : Déclare recevable la requête sur mesures provisionnelles déposées par A\_\_\_\_\_ le 19 septembre 2013 dans la cause C/19502/2013-2-SP. Rejette la requête. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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 ou égale à 15'000 fr.

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