

GE_GERICHTE ACJC/402/2025 vom 21. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_402_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/402/2025 du 21 mars 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/402/2025 del 21 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 CPC).

E. 1.1

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).

E. 1.1.1

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). Dans une contestation des conditions d'une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs, lorsque la question de la validité de la résiliation de bail se pose, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, en prenant en compte le montant du loyer charges comprises, la valeur litigieuse s'élève à 14'184 fr. (394 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 1 let. a CPC).

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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, laquelle doit être jointe au dossier. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b et 257 CPC). L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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

E. 2

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257 CPC relatif aux cas clairs, en soutenant que la situation factuelle et juridique était parfaitement claire. Ce faisant, les premiers juges avaient procédé à une appréciation arbitraire des faits et violé le droit.

E. 2.1

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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, Code de procédure civile commenté, 2e édition, Bâle, 2019, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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, op. cit., p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012; ACJC /1196/2024 du 1er octobre 2024). Lorsque la situation juridique nécessite des débats complexes, une décision d'appréciation ou d'équité de la part du tribunal, en tenant compte des circonstances concrètes de cas d'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer de bonne foi, alors la situation n'est pas claire et l'article 257 CPC ne trouve pas lieu à s'appliquer (ATF 144 III 462 consid. 3. 1; 138 III 123 consid. 2. 1. 2 et 3. 3). Cette procédure est donc réservée aux situations où ni les faits ni le droit ne font l'objet d'une contestation sérieuse ou de difficultés majeures, garantissant ainsi une justice rapide et efficace. Toutefois, en cas de doute raisonnable sur l'un de ces éléments, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'état de fait n'est pas limpide car il requiert une interprétation des faits et des pièces produites pour déterminer la volonté des parties. Si, à la signature du bail, les parties sont convenues d'un contrat de durée déterminée avec une échéance au 29 février 2024, au cours de celui-ci, la bailleuse a notifié un avis de majoration dont il ressort que le loyer est fixé à 3'528 fr. du 1er août 2023 au 31 juillet 2028, puis à 11'880 fr. dès le 1er août 2028. L'avis de majoration ne contient aucune référence à une échéance au 29 février 2024 notamment par la précision que le nouveau loyer s'appliquerait du 1er août 2023 au 29 février 2024.

En fixant le loyer jusqu'en juillet 2028 et au-delà, la manifestation de la volonté de la bailleresse est contradictoire et sujette à interprétation. Il sera en outre relevé que l'avis de majoration contient une autre contradiction en ce sens qu'il prévoit une augmentation de la provision pour les charges, la faisant passer de 600 fr. à 1200 fr. du 1er août 2023 au 31 juillet 2028 tout en mentionnant, sous la rubrique "motif de la hausse", vouloir la maintenir à 600 fr. l'an. Le fait que la rubrique "échéance du bail" n'a pas été remplie ne permet pas de conclure, sans un doute raisonnable, que la bailleresse n'entendait pas proroger le bail de son locataire au-delà du 29 février 2024. En considérant ainsi que l'état de fait était clair et ne nécessitait aucune interprétation, d'une part, et qu'il avait été prouvé par les moyens de preuve versés à la procédure, d'autre part, les premiers juges ont violé l'article 257 CPC. Le Tribunal aurait dû prononcer l'irrecevabilité de la requête en évacuation.

L'appel étant fondé, le jugement de première instance sera annulé et il sera statué à nouveau dans le sens qui précède.

E. 3

Conformément à l'article 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

- 8/8 -

C/11428/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/862/2024 rendu le 29 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11428/2024-TB. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Prononce l'irrecevabilité de la requête en évacuation du 16 mai 2024. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Monsieur Yves BONARD, juge suppléant; Messieurs Jean-Philippe ANTHONIOZ et Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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 L TF inférieure 15 000 Fr.

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