

# **GE\_GERICHTE ACJC/449/2025 vom 3. April 2025**

GE Cour de justice, 2025-04-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_449\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_449_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/449/2025 du 3 avril 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/449/2025 del 3 aprile 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 ss et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance rendue dans une affaire de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (cf. art. 311 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 1.3**

La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire est applicable (art. 219 et 243 CPC). Le litige est régi par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), qui prévoit que les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent, et par la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC), qui prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

### **E. 2**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir établi les faits de façon inexacte, en violation de la maxime des débats, sans que l'on comprenne sur quels allégués et/ou pièces celui-ci s'était fondé pour parvenir à la conclusion qu'un trop-perçu devait

- 6/11 -

C/25783/2022 être remboursé aux intimés. En particulier, vu l'absence de motivation et de renvoi aux offres de preuves pertinentes, on ignorait comment le Tribunal avait calculé la quotité de ce trop-perçu. A cet égard, l'appelant fait valoir que les écritures de première instance des intimés (soit la demande du 20 mars 2023 et les déterminations spontanées du 10 octobre 2023) ne respectaient pas les exigences de forme des art. 219 ss CPC, en particulier celles relatives aux fardeaux de l'allégation et de l'administration des preuves. Les pièces produites et les allégués des intimés ne permettaient pas de déterminer quels montants avaient été payés, à quel titre, quand et par qui. Or l'intimé B \_\_\_\_\_, unique

locataire des locaux depuis la mi- novembre 2019, ne pouvait pas prétendre au remboursement de sommes d'argent qu'il n'avait pas lui-même payé, faute de légitimation active.

### **E. 2.1.1**

En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, cet article détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Le demandeur doit ainsi alléguer et prouver chacun des faits pertinents à l'appui de sa prétention. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6).

### **E. 2.1.2**

La qualité pour agir (légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel. La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; 130 III 417 consid. 3.1 et 3.4). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1). Il incombe au demandeur de prouver les faits dont il tire sa qualité pour agir (art. 8 CC; ATF 123 III 60 consid. 3a).

### **E. 2.1.3**

En procédure ordinaire, la demande doit contenir la désignation des parties, les conclusions, l'indication de la valeur litigieuse, les allégations, l'indication des moyens de preuve proposés, la date et la signature (art. 221 al. 1 CPC). Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration des preuves) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1). Le juge ne peut ni suppléer ni suggérer des faits qu'une

- 7/11 -

C/25783/2022 partie n'aurait pas allégués spontanément (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_437/2017 et 4A\_439/2017 du 14 juin 2018 consid. 4.6). Doivent être allégués les faits pertinents, c'est-à-dire les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de l'état de fait de la règle de droit matériel (c'est-à-dire les "conditions" du droit) applicable dans le cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1.2). Selon l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, lors des débats d'instruction ou à l'ouverture des débats principaux (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2023 loc. cit.). Ils doivent être suffisamment motivés pour que la partie adverse

puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1). En vertu de l'art. 221 al. 1 let. e CPC, la demande contient l'indication, pour chaque allégation, des moyens de preuves proposés. Le but de cette exigence est, notamment, que le tribunal puisse reconnaître sur quels faits se fonde le demandeur et avec quoi il entend les prouver (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 6.3.2.2). Un moyen de preuve ne doit être considéré comme régulièrement offert que lorsque l'offre de preuve peut être reliée sans équivoque à l'allégation de fait qui doit ainsi être prouvée, et inversement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_360/2017 du 30 novembre 2017 consid. 4). Il n'est pas exclu que le renvoi à une pièce puisse respecter l'exigence de motivation, à condition cependant que les passages pertinents soient mentionnés clairement dans la demande et qu'il n'existe pas de doute sur sa portée si bien qu'une reproduction mot à mot n'aurait aucun sens (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.1, résumé in RSPC 2018, 1713). En revanche, un simple renvoi en bloc à des pièces du dossier en guise d'exposé des faits ne satisfait pas à ces exigences (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2; 5A\_61/2015 du 20 mai 2015 consid. 4.2.1.3). Il importe que le tribunal et la partie adverse n'aient pas besoin de rechercher la présentation des faits dans l'ensemble des annexes. Ce n'est pas à eux qu'il incombe de fouiller dans les pièces pour chercher si l'on peut y trouver des éléments en faveur de la partie qui supporte le fardeau de l'allégation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.3). En ce qui concerne l'allégation d'une facture ou d'un compte, le demandeur doit en principe en alléguer les différents postes dans sa demande. La jurisprudence admet toutefois qu'il n'y indique que le montant total lorsqu'il peut se référer à, et produire, une pièce qui contient toutes les informations nécessaires de manière claire et complète, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture ou du compte dans les allégués de la demande n'aurait pas de sens. Il ne suffit pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations.  
Leur

- 8/11 -

C/25783/2022 accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi figurant dans l'allégué doit désigner spécifiquement la pièce qui est visée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite et qu'elle contient les informations nécessaires (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2). Si une partie ne respecte pas le fardeau de l'allégation (soit elle n'allègue pas un fait ou pas de façon suffisamment précise), ce fait n'est pas pris en compte. S'il s'agit d'un fait constituant le fondement de sa prétention, sa demande sera rejetée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_437/2017 et 4A\_439/2017 précités consid. 4.6; 5A\_213/2017 du 11 décembre 2017 consid. 5).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les intimés ont introduit leur demande par courrier du 20 mars 2023, renvoyant à leur requête en conciliation du 22 novembre 2022. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelant, la recevabilité de cette demande doit être admise sauf à faire preuve de formalisme excessif. Elle respecte en effet les prescriptions de forme de l'art. 221 al. 1 CPC, puisqu'elle contient la désignation des parties, les conclusions, dont on déduit aisément la valeur litigieuse, les allégations de fait, bien que sommaires, l'indication des moyens de

preuves proposés, au nombre de deux, ainsi que la date et la signature. Autre est la question de savoir si les intimés, qui supportent le fardeau de la preuve (art. 8 CC), ont allégué (avec la motivation suffisante) les éléments de faits susceptibles d'établir leurs prétentions, et s'ils sont parvenus à en apporter la preuve, et dès lors si, sur la base de ces faits, l'action est matériellement fondée. Dans leur demande, les intimés se sont contentés, en substance, d'alléguer que les parties étaient liées par des contrats de bail portant sur des locaux commerciaux sis rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F \_\_\_\_\_, qu'un accord relatif à un litige entre les parties avait été homologué par le Tribunal le 15 décembre 2021, qu'en dépit de cet accord, qui prévoyait notamment la gratuité du loyer net à partir du 1er septembre 2019, plusieurs paiements avaient été effectués en mains de la régie (sans préciser l'identité des personnes ayant procédé à ces paiements) et, enfin, qu'ils contestaient les décomptes de frais accessoires des années 2017 à 2021. A l'appui de cet exposé des faits, seules deux pièces étaient mentionnées dans la demande, à savoir la transaction du 15 décembre 2021 (« pièce 1 ») et un courrier daté du 24 mai 2022 censé étayer les contestations des intimés quant aux frais accessoires (« pièce 2 »). En annexe à la demande, les intimés ont produit - en vrac - une liasse non assemblée de documents, sans bordereau, ni numérotation, ni ordre (chrono-)logique, dans laquelle la Cour est parvenue à identifier : un courrier non signé daté du 30 octobre 2022; le contrat de bail du 11 novembre 2019; une autorisation de procéder délivrée le 7 novembre 2018 dans une autre procédure; un procès-verbal d'audience du 15 décembre 2021 (selon toute vraisemblance la « pièce 1 », en dépit de sa position aléatoire dans la liasse de documents); une quittance de dépôt postal, un courrier inintelligible du 24 mai 2022 (selon tout vraisemblablement la « pièce 2 » en dépit de sa position aléatoire dans la liasse de documents); divers tableaux, probablement

- 9/11 -

C/25783/2022 établis par les intimés eux-mêmes et dont la Cour de céans peine à comprendre le sens, la présentation (couleurs utilisées, etc.) et les sources; des décomptes de paiements allant du 1er janvier 2016 au 1er mai 2021, ainsi que de nombreuses factures et décomptes finaux et intermédiaires de frais accessoires. Dans leurs déterminations spontanées du 10 octobre 2023, les intimés ont amplifié leurs conclusions, sans parvenir toutefois à étayer leur demande en paiement. Ces écritures contiennent en effet des développements décousus et embrouillés, dont on peine à saisir le sens. Les pièces déposées à l'appui de celles-ci ne sont accompagnées d'aucun bordereau et ne sont rattachées à aucun allégué de fait précis, ceux-ci ayant été formulés en des termes très généraux. Dans l'ensemble, ces déterminations n'apportent aucune clarté au dossier, sortent du cadre des allégués qu'elles sont censées commenter et ajoutent de la confusion à des faits pourtant admis par l'appelant. En définitive, si l'on peut déduire de leurs écritures et des liasses de pièces fournies que les intimés réclament le remboursement de loyers payés en trop et contestent des frais accessoires supposément inexacts - sans pour autant conclure à leur remboursement -, l'on ne comprend pas de quels loyers il s'agit précisément; on ne comprend pas davantage quand ces paiements indus sont censés avoir été effectués, ni à quel titre et par qui (apparemment, plusieurs paiements auraient été effectués par H \_\_\_\_\_ SARL, soit une société qui n'est pas partie à la procédure); enfin, l'on ne discerne pas quel est le fondement de ces prétentions en remboursement. En ce qui concerne plus particulièrement le courrier du 30 octobre 2022, censé expliquer la documentation fournie, celui-ci se borne à présenter les mêmes généralités que la demande, sans développer les points précités. Quant au courrier du 24 mai 2022, censé développer la question des frais

accessoires, son contenu, bien que présenté de façon différenciée selon les années concernées, est tout aussi abscons : les phrases sont inintelligibles, les calculs embrouillés et les sources invérifiables en raison de la désorganisation des pièces et de la confusion régnant dans les explications fournies. Enfin, en ce qui concerne la question des décomptes de frais accessoires, la Cour relève que, bien que les intimés aient allégué contester les décomptes des années 2017 à 2021, ils n'ont pris aucune conclusion en paiement à cet égard. Eu égard à la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC), il ne sera pas entré en matière sur ce point. Dans l'ensemble, les carences affectant les écritures des intimés ne permettent pas à la Cour d'examiner de manière satisfaisante leurs prétentions, ni, pour certaines, leur simple existence, sauf à fournir un travail disproportionné en se substituant aux intimés, ce qui n'est pas son rôle, ni d'ailleurs celui du Tribunal. Même en faisant preuve d'indulgence à l'égard de parties non assistées d'un avocat, il appert que les fardeaux de l'allégation et de l'administration des preuves n'ont pas été respectés à satisfaction de droit par les intimés. Il suit de là que le grief de l'appelant - qui reproche au Tribunal de s'être indûment substitué aux intimés et d'avoir remédié d'office à leurs carences procédurales, en violation de la maxime des débats, - est fondé. A la lumière des allégués et des moyens de preuves régulièrement offerts par les parties, le Tribunal ne pouvait pas,

- 10/11 -

C/25783/2022 comme il l'a fait, admettre que les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient fondés à réclamer le remboursement des différents paiements listés dans l'état de fait du jugement attaqué. Les intimés ayant échoué à alléguer, respectivement à prouver les faits propres à établir leurs prétentions, le Tribunal aurait dû, au contraire, rejeter leur demande en paiement. Ce motif suffit à entraîner l'admission de l'appel, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant les autres moyens soulevés par l'appelant. Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et il sera statué à nouveau, en ce sens que les intimés seront déboutés des fins de leur demande en paiement.

### **E. 3**

Conformément à l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

\* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/25783/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 5 juillet 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/596/2024 rendu le 4 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25783/2022. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Déboute B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ SA des fins de leur demande en paiement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge, Monsieur Serge FASEL, juge suppléant; Madame Sibel UZUN et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours et valeur litigieuse :

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.