

GE_GERICHTE ACJC/464/2022 vom 4. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_464_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/464/2022 du 4 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/464/2022 del 4 aprile 2022

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 commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, celles-ci étaient de 120'000 fr., de sorte que le seuil prescrit pour l'appel est largement atteint.

- 8/11 -

C/13695/2013

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (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. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, dans sa réplique du 26 mars 2021, l'appelant a produit une pièce nouvelle, soit une recherche de locaux effectuée par son conseil en date du 26 janvier 2021. Cette pièce est postérieure à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, de sorte

qu'elle est recevable.

E. 3

L'appelant sollicite nouvellement la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2013 portant sur la nullité, ou l'annulabilité du congé et la prolongation du bail.

E. 3.1

En vertu de l'art. 126 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Cette suspension doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 126, § 5).

Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst et 124 al. 1 CPC, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; ATF 119 II 386 consid. 1b).

Le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2; ATF 135 III 127 consid. 3.4).

- 9/11 -

C/13695/2013

E. 3.2

En l'espèce, la Cour prononçant ce jour un arrêt dans la cause C/1___- __/2013, la requête de suspension formée par l'appelant n'a plus d'objet, de sorte que la question de sa recevabilité peut demeurer indécise.

E. 4

Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le congé ordinaire (et non anticipé au sens de l'article 266g CO), valablement donné par la bailleuse paralysait l'exercice de l'option improprement dite par le locataire. Celui-ci ne pourrait ainsi réclamer réparation du dommage résultant de la prétendue violation de l'option.

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir fait application de l'art. 266g à ses prétentions en dommages et intérêts au lieu de l'art. 258 CO.

E. 4.1

L'art. 258 al. 1 CO prévoit que si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats.

Les règles de l'inexécution des contrats ne peuvent dès lors être invoquées qu'en cas de retard dans la livraison de la chose ou de la livraison gravement défectueuse (AUBERT in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 4 ad. art. 258 CO).

Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. On discerne donc quatre conditions cumulatives : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute (qui est présumée), un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2011 du 22 juin 2011 consid. 2.2.2).

Il appartient au créancier d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant réclame à l'intimée des dommages-intérêts à hauteur de 120'000 fr. en application des art. 97 et ss et 258 al. 1 CO.

L'appelant ne saurait toutefois être suivi dans son raisonnement. L'art. 258 al. 1 CO ne pouvant être invoqué qu'en cas de retard dans la livraison de la chose louée ou de la livraison gravement défectueuse de la chose louée, il ne saurait s'appliquer au cas d'espèce qui ne relève pas du domaine de la délivrance des locaux loués au début du bail.

La violation du contrat au sens de l'art. 97 CO repose quant à elle sur la question de savoir si l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail ou si cela constituait une violation du contrat de bail. Cette question fait l'objet de la procédure C/1_____/2013.

- 10/11 -

C/13695/2013

Par arrêt de ce jour, dans cette cause, la Cour retient que la résiliation était valable, de sorte qu'aucune violation du contrat ne peut être reprochée à la bailleresse. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a rejeté les prétentions en dommages et intérêts de l'appelant.

E. 4.3

Infondé en tous points, l'appel sera ainsi rejeté et le jugement confirmé en tant qu'il déboute l'appelant de toutes ses conclusions condamnatoires en paiement.

E. 5

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les procédures devant les juridictions des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC, ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/13695/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/966/2020 rendu le 18 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13695/2013. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI

président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.