

## **GE\_GERICHTE ACJC/467/2015 vom 8. November 2013**

GE Cour de justice, 2013-11-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_467\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_467_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/467/2015 du 8 novembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/467/2015 del 8 novembre 2013

### **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'ap-

- 10/14 -

C/12714/2011 pel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En cas de cumul d'actions ou de jonction de causes, la valeur litigieuse correspond aux prétentions additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 18 ad art. 93 CPC).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, les dernières conclusions de première instance s'agissant de la demande en paiement se montent à 379'901 fr. (419'526 fr. - 39'625 fr.). Par ailleurs, la valeur litigieuse des procédures en contestation de congés s'élève à 475'499 fr. (13'208 fr. 30 x 36 mois).

Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 11/14 -

C/12714/2011

### **E. 1.3**

Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239).

L'appel doit se faire par écrit, être signé et suffisamment motivé. En ce sens, l'appelant doit expliquer pour quel(s) motif(s) le jugement querellé doit être annulé et modifié, de telle sorte que l'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge. S'agissant des conclusions, l'appelant ne peut, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à solliciter l'annulation de la décision attaquée. Au contraire, il doit prendre des conclusions au fond, permettant à l'instance supérieure de statuer à nouveau (JEANDIN, op. cit., n. 2-4 ad art. 311 CPC).

### **E. 1.4**

En l'occurrence, l'appel est écrit, signé et a été introduit dans le délai. Il est par ailleurs suffisamment motivé, la Cour pouvant comprendre ce que l'appelant reproche aux premiers juges, soit que la violation contractuelle de la bailleuse (celle-ci ayant fait stopper les travaux) aurait dû être constatée, le montant du dommage fixé et la compensation reconnue comme étant valable.

Pour le surplus, l'appelant formule deux conclusions, l'une tendant à l'annulation des points 1, 2 et 3 du dispositif du jugement querellé (II) et l'autre au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision (III). Ainsi, il ne prend aucune conclusion au fond, telle que la constatation de la nullité du congé, qui permettrait à la Cour de statuer en réformant le jugement de première instance. Dès lors que l'appelant ne conclut pas uniquement à l'annulation du jugement entrepris mais également au renvoi de la cause, l'appel est recevable mais la Cour examinera uniquement si les conditions d'un renvoi au juge de première instance sont en l'occurrence admises.

### **E. 1.5**

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2**

A comprendre l'argumentation de l'appelant, le Tribunal aurait dû constater que les locaux étaient inexploitablement lors de leur remise, de sorte que d'un commun accord les parties avaient convenu de réduire le prix de location en contrepartie du fait que l'appelant réaliserait des travaux de remise en état. C'est ensuite par la faute de la bailleuse, qui avait ordonné l'arrêt des travaux, que l'appelant avait rencontré des difficultés financières et que les deux sociétés locataires étaient tombées en faillite. L'appelant avait par ailleurs investi dans ces travaux une somme avoisinant 300'000 fr. En conséquence, l'appelant conteste la validité du congé au motif qu'il n'a pu honorer le loyer du fait de la bailleuse. Par ailleurs, il était en droit de compenser le montant réclamé avec les montants investis dans les locaux ainsi qu'avec son dommage financier.

### **E. 2.1**

A teneur de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2).

Le renvoi devant l'instance précédente demeure l'exception, si bien que l'art. 318 al. 1 let. c CPC doit s'interpréter restrictivement (JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 318 CPC et ses références).

### **E. 2.2**

En l'occurrence, le Tribunal a traité l'ensemble des questions soulevées par les parties. Il a vérifié la validité du congé du 27 mai 2011, tant sous l'angle de la nullité que sous l'angle de l'annulation. Il a également expliqué pour quelle raison l'appelant ne pouvait bénéficier d'une prolongation de bail. Enfin, les premiers juges ont tranché la question de savoir si l'appelant pouvait prétendre à une indemnité du fait qu'il avait réalisé des travaux dans les locaux.

Ainsi, l'instance inférieure a jugé tous les éléments essentiels de la demande au sens de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC.

### **E. 2.3**

Pour le surplus, la Cour considère que l'état de fait établi par l'instance inférieure n'est pas critiquable. A cet égard, il y a lieu de relever que le Tribunal a fait état des clauses du contrat relatives au prix des locaux ainsi qu'aux conditions nécessaires à la réalisation par le locataire de travaux de réfection, respectivement de rénovation des locaux. Le jugement entrepris expose par ailleurs que l'appelant a fait appel à plusieurs entreprises aux fins de réaliser des travaux de réfection des locaux, avec indication des montants sollicités par les entreprises et acquittés par l'appelant. Enfin, il y a également lieu de relever que l'instance inférieure a fait un exposé complet des enquêtes et en particulier de l'audition des témoins lesquels ont expliqué l'état dans lequel les locaux se sont trouvés, les travaux réalisés et les montants honorés par le locataire.

### **E. 2.4**

Au vu de ce qui précède, la Cour de céans considère que l'état de fait établi par les premiers juges est exact et complet, de sorte qu'il ne sera pas fait droit à la demande de l'appelant.

L'appelant ne formulant par ailleurs aucune conclusion réformatoire, le jugement entrepris sera confirmé.

### **E. 3**

A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. Selon la jurisprudence, a été considéré comme téméraire plaideur celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 c. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de suc-

C/12714/2011 cès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, in Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC). En l'occurrence, l'appel ne s'apparente à aucun de ces exemples et ne peut être considéré comme un cas de témérité. Il n'y a pas lieu au prononcé d'une sanction pour téméraire plaideur.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC au- torise 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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/12714/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1264/2013 rendu le 8 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12714/2011-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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. (cf. consid. 1.2).

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