

GE_GERICHTE ACJC/474/2015 vom 23. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_474_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/474/2015 du 23 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/474/2015 del 23 settembre 2014

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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

- 5/9 -

C/16436/2014 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 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur litigieuse se monte à 9'096 fr. 15. C'est dès lors la voie du recours qui est ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

E. 1.2

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

E. 1.3

En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux. Il est dès lors recevable.

E. 1.4

En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Saisie d'un recours, la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation du juge inférieur ne soit arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (art. 320 let. b CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 2.1

L'intimée soutient dans son mémoire de réponse que le recours est irrecevable au motif que celui-ci est fondé sur des conclusions nouvelles, ce que prohibe l'art. 326 al. 1 CPC. Elle

relève à cet égard que les recourants ont fait défaut en première instance, lors de l'audience convoquée par le Tribunal, de sorte qu'ils n'ont pris aucune conclusion. Elle ne saurait toutefois être suivie. En effet, la présente procédure de recours porte sur la seule question de savoir si les premiers juges, compte tenu des faits qui leur étaient soumis, ont par leur décision violé la loi. Il est dès lors inévitable que, dans le cadre de son recours, soit dans un contexte nouveau, les recourants prennent des conclusions elles aussi

- 6/9 -

C/16436/2014 nouvelles, soit en l'espèce l'annulation du jugement entrepris et, par voie de conséquence, le déboutement de l'intimée des conclusions prises par elle dans le cadre de sa requête de protection dans les cas clairs, plus précisément l'irrecevabilité de ladite requête.

E. 2.2

Les recourants soutiennent que le Tribunal a apprécié les faits de manière arbitraire, en ne prenant pas en considération certaines pièces produites par la bailleresse. En premier lieu, le Tribunal aurait omis de prendre en considération le fait que l'avis des défauts, daté du 17 octobre 2011, de même que le courrier postérieur, par lequel le montant des travaux à leur charge leur était communiqué (daté du 10 novembre 2011) leur ont été notifiés à leur ancienne adresse, de sorte qu'ils n'ont pu en avoir connaissance. Force est toutefois de constater que les recourants n'ont jamais contesté la réception de ces courriers, faute d'avoir participé à la procédure de première instance. Le Tribunal pouvait dès lors légitimement retenir que ces courriers, dont des copies ont été produites par l'intimée, leur étaient bien parvenus. En deuxième lieu, le Tribunal n'aurait pas mentionné que la bailleresse a fait notifier aux recourants, le 22 août 2012, deux poursuites en réalisation d'un gage mobilier. Ils soutiennent que ce fait aurait dû conduire le Tribunal à statuer différemment. En l'espèce, il apparaît que les recourants ont fait opposition auxdites poursuites et rien n'indique que la bailleresse ait agi en mainlevée de l'opposition. Les recourants ne l'ont pas soutenu en première instance, faute d'avoir participé à la procédure. Ce fait est cependant sans pertinence pour l'issue du litige. Enfin, en troisième lieu, les recourants reprochent au Tribunal de n'avoir pas constaté qu'aucune poursuite ne leur avait été notifiée en 2013, de sorte qu'il aurait pu, d'office, constater la prescription des indemnités pour occupation illicite. Les recourants ne sauraient être suivis dans leur raisonnement. En effet, la prescription est une exception que le juge ne saurait soulever d'office (art. 142 CO). Dès lors, faute pour les recourants d'avoir soulevé, en première instance, l'exception de prescription, les premiers juges n'ont pas établi les faits de manière arbitraire. Au vu de ce qui précède, force est d'admettre que le grief de constatation manifestement inexacte des faits ne peut être admis.

E. 3.1

Au fond, les recourants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que le cas était clair, dans la mesure où l'état de fait n'était, selon eux, pas clair.

- 7/9 -

C/16436/2014 Ils relèvent notamment que l'intimée a requis le paiement d'indemnités pour occupation illicite jusqu'au 15 novembre 2011, alors même qu'elle avait récupéré la possession des locaux le 13 octobre 2011, sans fournir d'explication complémentaire. Dans le cadre de son mémoire de réponse à l'appel, la bailleresse a exposé qu'au vu de l'état

des locaux, une relocation immédiate n'était pas envisageable, raison pour laquelle le paiement d'une indemnité pour occupation illicite d'un mois supplémentaire était requis.

E. 3.2

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque (let. a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (let. b) la situation juridique est claire.

E. 3.3

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur. En vertu de l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Les faits qui demeurent sans détermination doivent être considérés comme non contestés au sens de cette dernière disposition (TAPPY, Dispense de preuve et renonciation à la preuve, 2012, n. 2.2). En l'espèce, il faut donc considérer que l'état de fait n'était pas litigieux, faute pour les locataires d'avoir contesté les allégués de leur partie adverse.

E. 3.4

La situation juridique est claire si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959). Pour François BOHNET ("La procédure sommaire" in Procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, n. 66, p. 214; BOHNET, op. cit., art. 257 n. 16), en matière pécuniaire, les cas susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire de l'opposition, à savoir lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP). En d'autres termes, le bailleur peut, sur la base du contrat de bail, agir en paiement contre son locataire pour ce qui concerne les loyers échus, mais pas pour les indemnités dues postérieurement à la date pour laquelle le bail a été résilié (SJ 1984 p. 390). En effet, si en règle générale les indemnités pour occupation illicite correspondent au montant du loyer brut, il n'en demeure pas moins que des exceptions sont possibles (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 87 et références citées) et que le fondement juridique de la prétention du bailleur demeure controversé, l'auteur précité retenant une violation contractuelle (art. 97 CO; LACHAT, op. cit., p. 821), alors

- 8/9 -

C/16436/2014 que le Tribunal fédéral oscille entre un contrat de bail de fait (ATF 131 III 257 et 119 II 437), un acte illicite (ATF non publié du 26.2.1991) et un enrichissement illégitime (ATF 119 II 437). Cette interprétation de François BOHNET, trop restrictive, ne convainc pas. Le texte de l'art. 257 CPC ne fait nullement référence à une reconnaissance de dette, contrairement à l'art. 82 al. 1 LP. Par ailleurs, à l'admettre, la portée de l'art. 257 CPC, en matière pécuniaire, serait quasiment réduite à néant, puisque l'art. 251 let. a CPC prévoit d'ores et déjà l'application de la procédure sommaire s'agissant de décisions rendues en matière de mainlevée d'opposition. Il y a ainsi lieu de considérer qu'en matière pécuniaire la situation juridique n'est pas seulement claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette, mais dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée.

E. 3.5

L'indemnité pour occupation illicite correspond en règle générale au montant du loyer. Le bailleur peut aussi demander des dommages-intérêts pour d'autres dommages subis à cause du comportement du locataire par exemple la perte de loyer si les locaux n'ont pas pu être relevés immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3). Le locataire a l'obligation de vider et nettoyer les locaux, de sorte que le bailleur peut réclamer le remboursement des frais qu'il a dû assumer en raison du fait que le locataire n'a pas exécuté son obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1). En l'espèce, il ressort de la requête et des pièces déposées par la baillesse devant le Tribunal que des travaux de remise en état ont dû être effectués après le départ des locataires, ce qui a empêché la location immédiate des locaux. Conformément à la jurisprudence précitée, la baillesse était par conséquent en droit de réclamer la perte de loyer correspondante. La situation juridique est dès lors claire pour ce qui concerne les indemnités pour occupation illicite dues jusqu'au 15 novembre 2011.

E. 3.6

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal doit être confirmé.

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 autorise 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). * * * * *

- 9/9 -

C/16436/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 novembre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1175/2014 rendu le 23 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16436/2014-8-SD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

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 LTF inférieure à 15'000 fr.

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