

# **GE\_GERICHTE ACJC/567/2016 vom 19. Dezember 2014**

GE Cour de justice, 2014-12-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_567\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_567_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/567/2016 du 19 décembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/567/2016 del 19 dicembre 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).

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, au dernier état des conclusions, la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 10/13 -

C/6203/2012

### **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**

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**

Les prétentions de l'appelant relatives à l'occupation des locaux du 3ème étage ne sont plus litigieuses, dès lors que le Tribunal a condamné l'intimée à s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite à hauteur de 21'750 fr. pour la période de janvier à juin 2012 (3'625 fr. x 6 mois), ce que l'intimée n'a pas remis en cause dans le cadre de la procédure d'appel.

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié l'existence d'un contrat de bail liant les parties et portant sur les locaux du 1er étage, subsidiairement, de ne pas avoir condamné l'intimée à l'indemniser pour l'occupation illicite des locaux.

Il réclame à ce titre 34'650 fr., soit 2'475 fr. par mois, de mai 2011 à juin 2012.

### **E. 2.1**

La conclusion d'un contrat de bail est soumise aux règles générales des articles 1 et suivants CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement.

Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 184-185).

A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A\_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il ressort d'un courrier électronique du 28 avril 2011 que l'appelant a offert à l'intimée de conclure un contrat de bail à loyer portant sur une surface de 100 m<sup>2</sup> au 1er étage, pour un loyer, charges comprises, de 2'475 fr. Quelques jours après, l'appelant s'est étonné, par un courrier électronique du 2 mai 2011, de ce que l'intimée souhaitait déménager son matériel des locaux du rez-de-chaussée au 1er étage, alors qu'elle n'avait pas répondu à son offre de location. L'intimée a exposé être disposée à discuter de l'affaire en fin de semaine.

- 11/13 -

C/6203/2012

Les enquêtes ont permis d'établir que l'intimée a résilié le contrat de bail relatif aux locaux du rez-de-chaussée pour le 30 avril 2011 et déménagé dans les locaux au 1er étage dès le mois de mai 2011.

Ce n'est toutefois qu'au mois d'octobre 2011, alors qu'il venait de démissionner avec effet immédiat de l'intimée, que l'appelant a réclamé pour la première fois à cette dernière le paiement de loyers s'agissant de l'occupation de l'atelier du 1er étage. En réponse aux demandes de paiement du propriétaire, l'intimée a toujours soutenu qu'il n'existait aucun contrat de bail s'agissant de la surface concernée. L'appelant a par ailleurs lui-même confirmé, lors de son audition devant le Tribunal, que les discussions avec les repreneurs de la société locataire n'avaient pas abouti. Ainsi, l'appelant n'a pas démontré que l'intimée et lui s'étaient mis d'accord sur les éléments essentiels du contrat, à savoir le prix et l'objet, soit la surface louée. Il a au contraire été démontré que l'appelant avait laissé à bien plaisir l'occupation des locaux du 1er étage, sans exiger la restitution immédiate des locaux. L'intimée ne saurait être condamnée au paiement des sommes demandées à titre d'indemnités pour occupation illicite car aucun bail n'a été conclu. Ainsi, l'appelant ne peut se prévaloir de la jurisprudence selon laquelle au terme d'un contrat de bail, si le locataire reste dans les locaux nonobstant l'expiration du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite car il commet une faute contractuelle (cf. notamment ATF 121 III 408 consid. 4c et la référence citée).

Partant, l'appelant sera débouté de ses conclusions supplémentaires en paiement et les chiffres 2, 3 et 4 du jugement querellé seront par conséquent confirmés.

## **E. 3**

L'appelant fait également grief au Tribunal d'avoir omis, dans son dispositif, de condamner l'intimée au paiement de ses frais d'avocat avant procès, et lui reproche de les avoir limités à 2'000 fr., au lieu des 5'680 fr. 80 réclamés, fondés sur la note de frais et honoraires de son avocat du 26 mars 2012.

### **E. 3.1**

Aux termes de 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. Les règles relatives à la responsabilité dérivant d'actes illicites s'appliquent par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO).

Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable, et il ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie. Le dommage sujet à

- 12/13 -

C/6203/2012 réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et ses références).

### **E. 3.2**

A teneur de l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif d'une décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. Le tribunal compétent est celui qui a statué (in CPC, Code de procédure civile annoté, SCHWEIZER, art. 334 n° 4).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, comme l'ont relevé les premiers juges, l'activité déployée ne concernait pas uniquement le recouvrement des créances relatives aux locaux du 3ème étage, pour lesquelles l'appelant a obtenu gain de cause devant le Tribunal, mais également le recouvrement de créances relatives aux locaux du 1er étage.

Or, dès lors qu'il n'a pas été démontré qu'un contrat de bail avait été conclu entre les parties s'agissant des locaux du 1er étage, les créances de loyer alléguées pour ces locaux n'étaient pas dues et l'activité déployée en lien avec celles-ci n'était pas nécessaire, raison pour laquelle le Tribunal a réduit le montant de la note ex aequo et bono.

Compte tenu de la confirmation du jugement de première instance (cf. supra consid. 2.2), l'appréciation du Tribunal relative à la réduction du montant de la note apparaît convaincante, étant précisé que la fixation de la somme de 2'000 fr. tient d'ores et déjà compte, pour ce qui concerne le litige relatif aux locaux du 3ème étage, des circonstances et de la complexité de l'affaire, éléments sur lesquels se fondent l'appelant pour motiver sa conclusion en paiement de l'intégralité de la note de son avocat.

### **E. 3.4**

Dans la mesure où le Tribunal a manifestement omis de condamner l'intimée au paiement de la somme de 2'000 fr. alors qu'il en a fait état dans la motivation de son jugement et l'intimée ayant accepté que soit ajoutée sa condamnation au paiement de cette somme, le dispositif du jugement entrepris doit être complété. La Cour de justice n'étant pas compétente pour ce faire, elle invite les parties à demander au Tribunal la rectification du jugement.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises 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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/6203/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1488/2014 rendu le 19 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6203/2012-6 OOD. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.