

## **GE\_GERICHTE ACJC/60/2012 vom 16. Januar 2012**

GE Cour de justice, 2012-01-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_60\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_60_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/60/2012 del 16 gennaio 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 29**

août 2011, le représentant de X\_\_\_\_\_ a indiqué qu'aucun versement n'était

- 4/8 -

C/13533/2011 intervenu dans le délai comminatoire, mais que le montant réclamé avait été versé quelques jours après l'échéance de la mise en demeure.

Pour leur part, B\_\_\_\_\_ Sàrl et Z\_\_\_\_\_ ont précisé avoir contesté la résiliation du contrat de bail. Ils ont également expliqué que les montants réclamés par X\_\_\_\_\_ étaient inexacts et que celle-ci avait tardé à leur verser les sommes convenues concernant les travaux effectués dans l'arcade.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après. EN DROIT 1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1er janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 indique que "en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent". Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1er janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs. 2. 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).

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

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, n. 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure

C/13533/2011 relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). 2.1 En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où le déguerpissement des intimés pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 135'369 fr. (loyer mensuel hors charges de 15'041 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral, et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 2.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 2.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 3. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 26 zu 317). 3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b).

C/13533/2011 Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 3.2 Dans le cas d'espèce, l'appelante et les intimés ont produit des pièces nouvelles en appel, établies postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges, de sorte qu'elles sont recevables. 4. Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, *Code de procédure civile commenté*, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, *Le code de procédure civile*, 2009, p. 165; LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, *op. cit.*, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, *Procédure civile*, Tome II, Berne, 2010, p. 304). Si la partie adverse, qui doit

être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959).

Selon la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACAHT, op. cit., p. 168-169). 4.1 Dans le cas d'espèce, l'appelante a notifié un avis de résiliation de bail aux intimés le 17 mai 2011, pour défaut de paiement. Les intimés ont saisi le 16 juin 2011 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête, concluant principalement à la nullité du congé, subsidiairement à l'annulation de celui-ci. Les intimés ont également contesté le montant de la dette, considérant que celui-ci était supérieur à la somme effectivement due. Ils ont finalement invoqué en compensation une créance correspondant à six mois de loyer.

- 7/8 -

C/13533/2011

Dans ces circonstances, l'état de fait ne peut pas être établi sans peine et la situation juridique n'est pas claire.

Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal des baux et loyers, il appartiendra au juge saisi de l'opposition au congé de statuer, le cas échéant en ordonnant des mesures probatoires, de se prononcer sur le bien-fondé ou non des arguments des intimés. La procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC ne pouvant pas être appliquée, c'est à bon droit, en conformité avec l'art. 257 al. 3 CPC, que les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur la requête de l'appelante. 4.2 L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé. 5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), 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. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/13533/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2011 par X\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1007/2011 rendu le 6 septembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13533/2011-8-E. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

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 : cf. considérant 2.1.

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