

GE_GERICHTE ACJC/642/2013 vom 24. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_642_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/642/2013 du 24 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/642/2013 del 24 maggio 2013

Erwägungen

E. 1.1

Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans les dix jours par la voie de l'appel (art. 314 al. 1 CPC) ou du recours (art. 321 al. 2 CPC). En l'espèce, l'acte a été déposé dans le délai requis.

- 5/11 -

C/20711/2012

E. 1.2

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), étant précisé qu'il s'agit des conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/JEANDIN/HALDY/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308). Ces conditions valent aussi en procédure de cas clair selon l'art. 257 CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 1684 s.). La requête de cas clair adressée au Tribunal de première instance le 20 septembre 2012 est une action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC. Il s'agit d'une contestation de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 1; 5C.127/2001 du 26 octobre 2001 consid. 1) dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 consid. 1.1 et réf. citées). Ainsi, la valeur litigieuse dépasse, en l'espèce, très largement le seuil de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Déposé en la forme prescrite et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, op. cit., n° 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, BOHNET [éd.], 2010, p. 391 n° 121). Elle applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 1.5

A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a) ils sont invoqués ou produits sans retard et b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les

exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I p. 129). La pièce n° 10 produite par l'appelante - requérante en cas clair - est, au vu des principes rappelés ci-devant, irrecevable.

E. 2

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir violé l'art. 126 CPC en n'ordonnant pas la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur l'appel pendant devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de céans contre le jugement ayant déclaré irrecevable sa requête en évacuation à l'encontre du locataire principal.

- 6/11 -

C/20711/2012

Elle allègue que, sous le couvert de respecter le principe de célérité, le premier juge l'avait en réalité contrainte à former le présent appel quand bien même une Chambre de la Cour de céans était déjà saisie de la question du caractère clair ou non des faits litigieux du cas d'espèce, ce qui était "absurde en termes d'économie de procédure".

E. 2.1

Aux termes de l'art. 126 al. 1 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. D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire complètent les dispositions relatives à la procédure sommaire (art. 219 CPC), dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès sommaire. Les dérogations aux règles de la procédure ordinaire peuvent découler directement de la loi ou être commandées par les exigences d'une procédure particulière (Message du Conseil fédéral relatif au CPC [ci-après, Message], FF 2006 6841, pp. 6946 et 6957). L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au tribunal (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n° 2 ad art. 126 CPC). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (STAEHELIN, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 4 ad art. 126 CPC). En outre, les procès urgents ne devraient pas être suspendus, notamment ceux soumis à la procédure sommaire (AFFENTRANGER, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Stämpflis Handkommentar SHK, 2011, n° 1 ad art. 126 CPC), sa nature impliquant qu'elle soit plus rapide (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

E. 2.2

L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire (art. 248 let. b et 252 à 256 CPC) lorsque les conditions suivantes sont remplies: a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire. Cela signifie que, pour que cette procédure - de cas clair - s'applique, l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message, FF 2006 p. 6959). Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il

doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, BOHNET/JEANDIN/HALDY/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 24 ad art. 257 CPC).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelante a opté pour la procédure relevant de la protection des cas clairs, soumise au procès sommaire.

- 7/11 -

C/20711/2012 Selon les principes rappelés au considérant précédent, le propre de cette procédure est sa rapidité et sa simplicité. En outre, le juge statuant sur une demande de protection des cas clairs n'a que deux solutions, soit le cas est clair et le juge admet la demande, soit il ne l'est pas et le juge ne peut entrer en matière. Par conséquent, il n'y a pas de place, dans le procès - sommaire - en protection des cas clairs, pour une suspension de la procédure. Si, en examinant le dossier qui lui est soumis, le juge parvient à la conclusion qu'une autre procédure pendante entre les parties est en mesure d'influencer la procédure qui lui est soumise, il doit en conclure que le cas n'est pas clair et déclarer la demande irrecevable. Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge n'a pas donné suite à la demande de suspension de la procédure formulée par l'appelante.

E. 3

L'appelante fait ensuite grief au premier juge d'avoir retenu que la situation juridique n'était, en l'espèce, pas claire au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Elle soutient que, d'une part, la situation de fait est en l'espèce claire dès lors que l'intimé occupe un appartement pour lequel il ne peut se prévaloir d'aucun droit préférable, puisque la résiliation du bail notifiée, en bonne et due forme, au locataire principal "n'a jamais été contesté selon la procédure pertinente". D'autre part, la situation de droit est également claire dès lors que, selon la jurisprudence, le locataire qui omet de saisir, dans le délai imparti, l'autorité compétente pour tenter de faire annuler un congé ne saurait ensuite tenter de contourner ces règles en se prévalant, "sans la moindre motivation quelque peu crédible", de la nullité du congé pour faire échec à l'évacuation.

E. 3.1

On a vu qu'une requête selon l'art. 257 al. 1 CPC peut être admise si : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire. L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message, FF 2006 p. 6959). 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. 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 - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message, FF 2006 p. 6959).

E. 3.2

Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit

par l'action en revendication pour obtenir la restitution de

- 8/11 -

C/20711/2012 l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n° 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (STEINAUER, op. cit., n. 1022). Bien que la résiliation du bail principal n'entraîne pas automatiquement celle du contrat de sous-location, le bailleur peut invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, vu qu'il n'existe pas de liens contractuels avec le sous-locataire (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 579; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n° 27 ad art. 262 CO; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n° 80 ad art. 262 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.251/1998, consid. 3b, in MP 1999 p. 46; ATF 120 II 112 consid. 3c/ddd, JdT 1995 I 202).

E. 3.3

La procédure en protection des cas clairs peut s'appliquer à l'expulsion d'un occupant (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011, in Newsletter bail.ch février 2012). L'enjeu, dans ce cas, est particulièrement important, puisqu'un rejet du cas clair peut avoir pour incidence une procédure relativement longue avant le prononcé de l'expulsion. Il convient toutefois de ne pas admettre à la légère que les moyens que le défendeur invoque sont voués à l'échec. Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (dans l'arrêt 5A_645/2011 précité) et la doctrine, seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade ("sog. Schutzbehauptungen") peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon TAPPY, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable. La réponse à la question - laissée sans réponse par le Tribunal fédéral - de la vraisemblance des moyens invoqués doit être nuancée. S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. S'agissant d'allégués de fait, le défendeur ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) sera nécessaire pour trancher la question (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.). Une action parallèle manifestement vouée à l'échec ne déjoue pas le cas clair. Il revient au juge de l'expulsion d'examiner si les arguments du défendeur à la procédure d'expulsion ne sont pas voués à l'échec. Ils le sont par exemple si le congé respecte les règles de forme et les modalités prévues par le code (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.).

- 9/11 -

C/20711/2012

E. 3.4

Selon le Tribunal fédéral, celui qui reçoit un congé inefficace et sans effet, ou qui est mis en face d'une résiliation abrupte injustifiée (par exemple un congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante), n'est nullement tenu d'agir dans les 30 jours devant l'autorité de conciliation, et son inaction dans ce délai ne saurait

rendre le congé efficace. Dès lors, celui qui reçoit un congé inefficace ou prétendu tel peut attendre que son cocontractant agisse en exécution de ce qu'il croit être son droit ou agir lui-même en exécution du contrat sans observer le délai de 30 jours prévu par l'art. 273 CO (ATF 121 III 156 consid. 1c).

E. 3.5

En l'espèce, le locataire principal a déposé, parallèlement à l'action en évacuation formée à son encontre par l'appelante, une requête en constatation de l'inefficacité du congé par devant la juridiction des baux et loyers. Cette action n'est pas, contrairement à l'avis de l'appelante, manifestement hors délai, au vu des principes de jurisprudence sus-rappelés. La Cour de céans a déjà retenu que lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation dirigée contre un locataire, ce dernier plaide la nullité ou l'inefficacité du congé avec une chance (raisonnable) de succès ou lorsqu'il a ouvert parallèlement une action en contestation du congé qui n'apparaît pas d'emblée infondée, la procédure de cas clair ne devrait pas être appliquée (ACJC/725/2012; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 168). Il en va dès lors de même s'agissant de l'action en revendication de la propriétaire à l'encontre de l'occupant prétendument illicite lorsque la résiliation du bail (en particulier lorsqu'elle est motivée, comme en l'espèce, par une sous-location illicite) fait l'objet d'une procédure visant à constater son inefficacité. Dans un tel cas, la situation juridique ne saurait être qualifiée de "claire" au sens de l'art. 257 al. 1 CPC puisqu'il ne peut être exclu que l'occupant soit au bénéfice d'un droit préférable (contrat de sous-location valable). Partant, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas réalisées en l'espèce, de sorte que l'appelante sera déboutée sur ce point.

E. 4

L'appelante fait enfin grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions relatives au paiement d'une indemnité pour occupation illicite, au motif que ses prétentions pécuniaires n'étaient pas susceptibles d'aboutir à une mainlevée provisoire de l'opposition. Elle précise néanmoins avoir reçu les versements allégués par l'intimé, soit 4'560 fr. (4 x 1'140 fr. de juillet à octobre 2012) ainsi que quatre versements ultérieurs de 1'140 fr. chacun (novembre 2012 à février 2013), de sorte que le compte est à jour au 28 février 2013.

- 10/11 -

C/20711/2012

Elle maintient toutefois sa demande de paiement, par l'intimé, d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à l'évacuation effective de ce dernier, mais en limitant le point de départ à mars 2013, réduisant ainsi ses conclusions en ce sens.

Force est de constater, eu égard à la motivation développée au considérant précédent, que la situation juridique ne saurait pas non plus être qualifiée de claire s'agissant de cette prétention. En l'état, le locataire principal a contesté, devant la juridiction des baux et loyers, la résiliation du bail, contestation qui n'apparaît pas d'emblée infondée (cf. consid. 3.4 supra). Cette juridiction n'ayant pas tranché, à teneur des éléments versés à la présente procédure, la question de l'efficacité, ou non, de cette résiliation, il n'est en l'état pas "clair" si l'intimé est un occupant illicite du logement litigieux ou un sous-locataire. Dans ce dernier cas, l'intimé serait redevable d'un loyer au locataire principal et non d'indemnités pour occupation illicite à la bailleuse.

Partant, c'est à juste titre que le premier juge a déclaré irrecevables, à teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, les prétentions pécuniaires de l'appelante.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour se dispensera d'examiner le bien-fondé de conclusions visant au paiement de créances non échues et au prononcé d'un jugement conditionnel (condamnation prononcée pour la durée de l'occupation illicite).

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée de son appel et le jugement sera confirmé.

E. 6.1

L'appelante succombe. Elle sera condamnée aux frais de la procédure d'appel (art. 104 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires sont en l'espèce fixés à l'000 fr., compensés avec l'avance versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC et art. 26 RTFMC).

E. 6.2

Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC). En revanche, les dépens ne sont en principe alloués que si la partie le demande (Message, FF 2006 p. 6908). En l'occurrence, l'intimé n'a pas conclu à l'octroi de dépens, de sorte qu'il ne lui en sera pas alloué.

E. 7

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 30'000 fr. * * * * *

- 11/11 -

C/20711/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____SA contre le jugement JTPI/2304/2013 rendu le 15 février 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20711/2012-13 SCC. Déclare irrecevable la pièce n° 10 produite par l'appelante. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à l'000 fr. Les met à la charge de A_____SA et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Céline FERREIRA

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.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 30'000 fr.

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