

GE_GERICHTE ACJC/643/2014 vom 30. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_643_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/643/2014 du 30 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/643/2014 del 30 maggio 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). 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). 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). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure 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 bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 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 du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe déposée par l'intimée consécutivement à un congé ordinaire, contesté; le locataire a finalement renoncé à saisir le Tribunal des baux et loyers de toute contestation après l'échec de la tentative de conciliation obligatoire. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où le déguerpissement de ce dernier pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 10'260 fr. (loyer mensuel de 1'026 fr. x 10 mois). La période de dix mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour

- 7/11 -

C/19857/2013 recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 2.1

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Déposé le 6 décembre 2013, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2.2

Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'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 (art. 317 al. 1 CPC). L'appelante a déposé deux pièces à l'appui de son bordereau du 5 décembre 2013 joint à son appel, soit les courriers de la régie des 24 septembre 2012 et 5 juin 2013, déjà produits en première instance. Il ne s'agit donc pas de pièces nouvelles à proprement parler. Ces pièces sont donc recevables.

E. 3

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière inexacte; il soutient qu'un accord oral serait survenu entre les parties portant sur un bail conclu aux mêmes conditions, pour le terme fixe du 31 décembre 2013.

E. 3.1

Une requête peut être admise selon l'art. 257 al. 1 CPC 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. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, in SJ 2013 p. 283). En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message relatif au Code de procédure civile suisse, 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 (Message, FF 2006 p. 6959). Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) - conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée,

- 8/11 -

C/19857/2013 faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 I pp. 283-284, et les références citées). Partant, il suffit, pour nier le cas clair, que le défendeur fasse valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. En revanche, le cas clair est donné lorsque, sur la base du dossier, le juge parvient à la

conclusion que la prétention du demandeur est fondée et qu'un examen plus détaillé des objections avancées par le défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1). S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. Il est rare cependant qu'ils ne soient pas entremêlés d'éléments factuels. A leur égard, on peut attendre du défendeur, qu'il s'agisse d'objections, d'exceptions ou de faits visant à remettre en cause les allégués du demandeur, qu'il mentionne les preuves les concernant. Il 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 (ACJC/208/2013 du 18 février 2013, consid. 4.1). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (ibidem, consid. 4.1; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A.645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012).

E. 3.2

Il est établi que la bailleuse a résilié le bail du dépôt loué à l'appelant le 21 mars 2012, pour l'échéance contractuelle du 30 novembre 2012 en raison d'un projet de démolition/reconstruction de l'immeuble sis 1 _____. L'appelant a reconnu avoir réceptionné le courrier de résiliation et l'avis officiel annexé et avoir contesté le congé en saisissant la Commission de conciliation le 20 avril 2012. Aucun motif de nullité n'entache ce congé qui a été donné dans le respect des pré-avis et terme contractuels et conformément aux exigences formelles et matérielles prescrites aux articles 266d et 266l CO. L'appelant ne conteste pas avoir renoncé à saisir le Tribunal des baux et loyers de sa requête en contestation de congé et en prolongation de bail dans les trente jours qui ont suivi l'échec de la tentative de conciliation du 13 juin 2013. Or, selon l'art. 209 al. 1 CPC, lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de

- 9/11 -

C/19857/2013 conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder. Le demandeur est alors en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de trente jours (art. 209 al. 3 et al. 4 CPC). S'il s'agit d'une contestation de congé ou d'une demande de prolongation de bail, le locataire qui ne poursuit pas la procédure perd ses droits; le congé entre en force à la date pour laquelle il a été donné (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 110 n° 10.11). En renonçant à saisir le Tribunal des baux et loyers, l'appelant a définitivement renoncé à se prévaloir de son droit de contester le congé et de solliciter une prolongation du bail. De ce fait, le congé notifié le 21 mars 2012 est devenu définitif et le bail a valablement pris fin au 30 novembre 2012. La situation de fait et de droit est parfaitement claire sur ce point, l'appelant occupant les locaux de manière illicite depuis cette date et sans titre juridique l'y autorisant. Sous cet aspect, le droit de l'intimée de requérir l'évacuation de l'appelant est établi, les faits étant liquides et non contestés. Reste à déterminer si le moyen de défense soulevé par l'appelant à savoir l'existence d'un contrat de bail oral convenu entre les parties aux mêmes conditions et pour le terme fixe du 31 décembre 2013, est voué à l'échec comme soutenu par l'intimée ou s'il a été rendu suffisamment vraisemblable.

E. 3.3

Pour fonder l'existence d'un bail conclu oralement, l'appelant s'appuie sur deux correspondances adressées par la régie les 24 septembre 2012 et le 5 juin 2013. Il convient d'emblée de relever que la proposition d'avenant du 24 septembre 2012 - consistant à majorer le loyer, charges comprises, à 1'230 fr. dès le 1er décembre 2012 et à convenir d'un terme fixe du bail au 31 décembre 2013 - réserve expressément la forme écrite. En cas d'accord de l'appelant, l'avenant devait être retourné dûment signé. Cette réserve de la forme écrite a été expressément voulue par la bailleuse, qui en a fait une condition de validité de l'avenant proposé. La réserve de la forme écrite est, selon la doctrine, réalisée lorsqu'une partie remet à l'autre deux exemplaires d'un contrat à signer (cf. LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 179-180, n° 4.1.3), ce qui est précisément le cas d'espèce. L'appelant n'a d'ailleurs pas allégué, ni même rendu vraisemblable que les parties auraient renoncé, après coup, à la réserve de la forme écrite, que ce soit expressément ou par actes concluants (arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006, consid. 3.1.3 et références citées). Il reconnaît ne pas avoir retourné cet avenant dûment signé, mais se prévaut néanmoins d'un accord oral, survenu ultérieurement, sur une durée fixe du bail au 31 décembre 2013. Il apparaît peu crédible que la bailleuse, qui a réservé la forme écrite d'un accord sur un nouveau bail, à un loyer majoré et pour une échéance fixe, y renonce finalement et accepte oralement une entente avec l'appelant, à des conditions différentes. La Cour relèvera que lors de son audition du 13 novembre 2013, l'appelant

- 10/11 -

C/19857/2013 n'a pas sollicité l'audition de témoins, ni cité la personne référente au sein de la régie avec qui l'accord oral serait survenu. Cette audition n'a été sollicitée que dans le cadre du mémoire d'appel, sans que cette personne n'ait, à nouveau, été clairement identifiée. Aucun moyen de preuve pertinent, que ce soit par titres ou par audition de témoins, n'est donc proposé, alors que l'on était en droit d'attendre de l'appelant qu'il désigne nommément les personnes intervenantes auprès de la régie et qui se seraient engagées à accepter la conclusion d'un bail oral avec une échéance fixe au 31 décembre 2013. En tout état le contrat de bail oral dont se prévaut l'appelant serait en toute hypothèse convenu pour une durée fixe échéant le 31 décembre 2013, aujourd'hui largement échue. S'agissant de la proposition de la régie du 5 juin 2013, elle ne permet pas non plus d'étayer l'existence d'un bail oral convenu entre les parties. Cette proposition consistait à proposer à l'appelant le versement d'une indemnité de départ de 5'500 fr. en cas de restitution des locaux d'ici le 30 juin 2013 : elle est survenue quelques jours avant l'audience de conciliation du 13 juin 2013 à l'issue de laquelle l'échec de la conciliation a été consigné. Cette proposition visait à mettre un terme amiable à la procédure de contestation de congé et en prolongation de bail encore pendante devant les tribunaux. On ne saurait en déduire, comme le prétend l'appelant, qu'il s'agirait en réalité d'une proposition d'indemnité pour un départ anticipé au 30 juin 2013, en lieu et place du 31 décembre 2013, échéance sur laquelle l'appelant a échoué à rendre vraisemblable l'existence du moindre accord entre les parties. Partant, pour l'ensemble de ces motifs, il n'y a aucun doute que le dépôt est aujourd'hui occupé illicitement, sans que l'appelant ne puisse se prévaloir du moindre titre juridique l'autorisant à jouir des locaux.

E. 3.4

Les conditions du cas clair, visé à l'art. 257 CPC, sont manifestement réalisées. L'appel sera rejeté et le jugement entrepris intégralement confirmé, la mesure d'exécution directe n'étant par ailleurs pas contestée.

E. 4

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 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.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2), la valeur litigieuse est manifestement inférieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF); la voie du recours en matière civile n'est a priori pas ouverte. Demeure réservée la voie du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 et ss LTF). * * * * *

- 11/11 -

C/19857/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1347/2013 rendu le 27 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19857/2013-8-SE. 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 Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER 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. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 4 (moins de 15'000 fr.).

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