

GE_GERICHTE ACJC/643/2022 vom 16. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_643_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/643/2022 du 16 mai 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/643/2022 del 16 maggio 2022

Erwägungen

E. 1.1

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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 210 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de recours est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

Le recourant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. La mention figurant à l'annexe du contrat du 5 août 2019 démontre que le bail du garage était lié à celui de l'appartement, ou à tout le moins que la volonté des

- 5/8 -

C/19899/2021 parties à cet égard n'était pas claire, de sorte que la requête aurait dû être déclarée irrecevable.

E. 2.1.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions

suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

E. 2.1.2

Les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO). Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature, de leurs liens

- 6/8 -

C/19899/2021 fonctionnels et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial. Peu importe que l'accessoire soit, ou non, mentionné dans le bail, que les parties aient signé deux contrats ou que les baux aient été conclus simultanément ou non. En revanche pour que les dépendances suivent le sort du logement ou du local commercial, les parties aux deux contrats doivent être les mêmes (LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASNY, Le bail à loyer, 2019, p. 146 par. 4.4.1).

E. 2.2

En l'espèce, le contrat litigieux a été conclu plusieurs années après celui de l'appartement, alors que le recourant disposait déjà de deux autres garages. Les parties à ces contrats ne sont pas les mêmes. Seul le contrat du 18 février 2016, conclu à peine quelques mois après celui de l'appartement l'a été entre les mêmes parties et était d'une durée identique au bail de

l'appartement. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair, malgré les objections du locataire, qui pouvaient être écartées sur la base des pièces produites. La mention non biffée figurant sous la rubrique annexe du contrat litigieux n'y change rien. Elle est conditionnelle et ne saurait à elle seule créer un doute quant à la volonté des parties de conclure un contrat indépendant de celui portant sur l'appartement.

Le recours s'avère ainsi infondé et sera rejeté.

E. 3

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. * * * * *

- 7/8 -

C/19899/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 20 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/1093/2021 rendu le 30 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19899/2021. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté 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.

- 8/8 -

C/19899/2021 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.