

GE_GERICHTE ACJC/688/2020 vom 25. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_688_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/688/2020 du 25 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/688/2020 del 25 maggio 2020

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du montant du loyer en 13'000 fr. par mois et des conclusions pécuniaires prises par les parties, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte qu'il est recevable, sous réserve des conclusions subsidiaires des appelants, traitées sous consid. 2 ci-dessous.

E. 1.3

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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les appelants ont produit une pièce nouvelle et ont pris des conclusions nouvelles subsidiaires en réduction du loyer.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC, sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi

- 6/11 -

C/24572/2019 exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce 6 nouvelle produite par les appelants est irrecevable, conformément à la jurisprudence susmentionnée. Il en va de même de leurs conclusions subsidiaires nouvelles en réduction du loyer, qui ne se fondent sur aucun fait nouveau recevable en application de l'art. 317 CPC.

Le récépissé d'envoi de la pièce 5 des appelants est par contre recevable, car il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle.

E. 3

Le Tribunal a retenu que les allégations des appelants concernant les défauts de la villa n'étaient pas suffisantes pour faire échec aux prétentions de l'intimée, étant précisé que les appelants n'avaient entrepris aucune démarche en lien avec les prétendus défauts. Les loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période de juin à décembre 2019 étaient par conséquent dus. Les conclusions de l'intimée en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux étaient par contre irrecevables.

Les appelants soutiennent que l'état de fait est contesté car ils avaient, peu après leur prise de possession de la villa, fait valoir que celle-ci était affectée de nombreux défauts. Les plus importants consistaient dans le fait que deux portes fenêtres du rez-de-chaussée ne fermaient pas, ce qui causait des problèmes de sécurité et avait engendré beaucoup d'inquiétude pour eux. Les conclusions en paiement de l'intimée devaient ainsi être ainsi déclarées irrecevables, ce qui entraînait le rejet de la requête de cas clair dans son ensemble.

E. 3.1

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

- 7/11 -

C/24572/2019 conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 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. 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. 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. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3). Lorsque la demande porte sur différentes prétentions, le juge peut admettre partiellement le cas clair et le juger partiellement irrecevable (BOHNET, Commentaire romand, n. 16a ad art. 257 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, il apparaît que les appelants ont fait valoir le 4 octobre 2018, à savoir quelques mois après leur entrée dans la villa louée, que celle-ci était affectée de nombreux défauts. Le fait que le courrier en question ait été adressé à F_____, administrateur de la bailleresse, à l'adresse de la société G_____ SA et non à celle de l'intimée n'est pas pertinent. Ces deux entités qui avaient, à l'époque des faits, les mêmes organes, à savoir I_____ et F_____, sont toutes les deux sises à H_____ (VS) font en effet visiblement partie du même groupe de sociétés. Rien ne permet par conséquent de retenir que le courrier des appelants du 4 octobre 2018 ne serait pas parvenu à l'intimée. Celle-ci ne le soutient d'ailleurs pas. L'existence de défauts est rendue vraisemblable par le constat d'état des lieux de sortie, établi le 9 octobre 2019. En effet, vu la nature des défauts, à savoir notamment deux portes-fenêtres du rez-de-chaussée qui ne ferment pas, des fuites d'eau, des traces d'humidité et des fissures dans les murs et compte tenu de la courte durée du bail, ceux-ci ne sont probablement pas imputables aux appelants. Cela n'est au demeurant pas allégué par l'intimée, dont la mandataire a souligné qu'ils avaient rendu les locaux en très bon état. Il n'est pas non plus établi, contrairement à ce que fait valoir l'intimée, que les appelants connaissaient et avaient accepté ces défauts au moment de l'état des lieux d'entrée.

- 8/11 -

C/24572/2019 Ledit état des lieux d'entrée n'a pas été produit et la teneur du courrier des appelants du 4 octobre 2018 contredit les allégations de l'intimée sur ce point. Il ressort en effet de cette lettre que plusieurs échanges de correspondances sont intervenus entre les parties au sujet des défauts et que l'intimée avait promis d'en réparer une partie, ce qu'elle n'a pas fait. Les défauts allégués ne sont par ailleurs pas insignifiants. Il résulte de ce qui précède que les appelants ont fait valoir devant le Tribunal des objections et exceptions motivées et concluantes à la prétention en paiement formée par l'intimée. L'on ne saurait, sur la base du dossier et des moyens de preuve limités disponibles dans le cadre d'une procédure pour cas clair, écarter d'emblée comme infondée la créance en réduction du loyer opposée en compensation par les appelants à l'intimée. L'état de fait relatif aux conclusions en paiement de l'intimée est par conséquent litigieux et n'est pas susceptible d'être immédiatement prouvé, de sorte qu'il n'y a pas à faire droit, dans le cadre de la présente procédure en cas clair, aux conclusions en paiement de l'intimée dans la mesure où celles-ci dépassent le montant reconnu par les appelants, soit 39'000 fr. Le chiffre 3 du dispositif du

jugement querellé sera dès lors réformé en ce sens que les appelants seront condamnés à verser 39'000 fr. à l'intimée. Cette somme portera intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er septembre 2019, cette dernière date n'étant contestée par aucune des parties. Les conclusions en paiement de l'intimée seront déclarées irrecevables pour le surplus. Le fait que la prétention en paiement de l'intimée soit partiellement écartée n'a pas pour conséquence, contrairement à ce que les appelants soutiennent, d'entraîner l'irrecevabilité des conclusions en évacuation et en exécution prises par l'intimée. En effet, le cas d'espèce se distingue de celui ayant donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_768/2012 cité par les appelants en ce sens que les différentes conclusions de l'intimée sont divisibles et portent sur des prétentions différentes. Le cas est clair s'agissant de l'évacuation et de l'exécution de celle-ci. En effet, les appelants ne contestent pas que le bail a pris fin et ils n'ont formé aucun grief contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal. Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé seront par conséquent confirmés.

- 9/11 -

C/24572/2019

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. * * * *

- 10/11 -

C/24572/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 janvier 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1263/2019 rendu le 10 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24572/2019, sous réserve de la conclusion subsidiaire no 7 des appelants tendant à ce que la Cour dise que les loyers des mois d'octobre 2018 à septembre 2019 doivent être réduits à 9'100 fr., laquelle est irrecevable. Au fond : Annule le chiffre 3 de ce jugement et, statuant à nouveau : Condamne A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ SA 39'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er septembre 2019. Déclare irrecevables pour le surplus les conclusions en paiement de C_____ SA. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

- 11/11 -

C/24572/2019 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.

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