

# **GE\_GERICHTE ACJC/718/2020 vom 29. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_718\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_718_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/718/2020 du 29 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/718/2020 del 29 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).

- 6/9 -

C/8798/2017 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, au vu du montant global des loyers annuels des locaux concernés, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

### **E. 1.3**

L'appel est par ailleurs suffisamment motivé, bien que l'appelant n'indique pas précisément quels passages de la décision litigieuse sont attaqués. En effet, il invoque divers griefs, de nature à remettre en question le jugement entrepris.

### **E. 1.4**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.5**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

### **E. 2.1**

L'appelant soutient que les congés notifiés par pli du 9 mars 2017 ont annulé la résiliation non contestée du 21 décembre 2016 portant sur l'arcade litigieuse, et fonde l'intégralité de son raisonnement juridique sur ce postulat.

Il ne saurait cependant être suivi sur ce point, puisque le pli du 9 mars 2017 ne contenait aucun avis de résiliation relatif à l'arcade, mais uniquement deux formules officielles, portant sur l'abri et sur l'emplacement de parking loués comme dépendances de l'arcade (ce dernier point ayant été admis par lui lors de son audition par le Tribunal).

- 7/9 -

C/8798/2017

Force est dès lors de constater qu'il ne s'agissait pas d'une annulation de la résiliation donnée pour l'arcade, mais d'un complément (non nécessaire) à celle-ci, visant à résilier également les baux des dépendances.

L'interprétation de l'appelant à ce sujet est au reste en contradiction avec le texte même du courrier d'accompagnement, qui indique clairement le motif de la notification de ces deux nouvelles formules officielles, soit la volonté de résilier également «tous les autres baux» liant les parties. La seule référence à l'arcade, sous la rubrique «concerne» dudit courrier, n'est pas de nature à créer un doute quant à la signification de cette notification.

### **E. 2.2**

Au surplus, l'appelant ne critique pas la solution retenue par les premiers juges, - laquelle apparaît de toute manière fondée -, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

### **E. 2.3**

Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas non plus d'examiner les développements de l'appelant s'agissant de l'annulation du congé du 9 mars 2017 ou de la prolongation de bail, puisque ceux-ci sont fondés sur le postulat erroné d'une nouvelle résiliation, annulant et remplaçant celle du 21 décembre 2016.

## **E. 3**

L'appelant invoque l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles prises par le bailleur lors de l'audience du 2 mai 2019, au motif qu'il s'agirait de conclusions distinctes de celles prises dans l'écriture des intimés du 29 septembre 2017, qui demandaient que la représentante du bailleur soit autorisée à requérir l'évacuation du locataire par la force publique.

### **E. 3.1**

Conformément à la jurisprudence constante, les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire qui les accompagne, selon les règles de la bonne foi. Une éventuelle désignation ou expression inexacte n'est dès lors pas décisive, si le sens des conclusions peut d'emblée être déterminé, au vu de la motivation, des circonstances du cas à trancher ou de la nature juridique de l'action (ATF 137 III 617 consid. 6.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 4.1; 4D\_20/2018 du 11 juin 2018 consid. 3.2; 5A\_377/2016 du 9 janvier 2017 consid. 4.2.3). Ceci est d'autant plus vrai en

procédure simplifiée, caractérisée par un formalisme moindre (ATF 144 III 402 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il n'est pas douteux que les conclusions reconventionnelles prises par les intimés dans leur écriture du 29 septembre 2017 visaient à autoriser le bailleur, par l'entremise de sa représentante, à obtenir l'exécution forcée de l'évacuation, et que la déclaration formulée lors de l'audience du 2 mai 2019 ne visait qu'à préciser, si besoin était, cette conclusion. Le grief du locataire n'est donc pas fondé.

- 8/9 -

C/8798/2017

### **E. 4**

L'appelant fait enfin grief au Tribunal d'avoir admis les conclusions reconventionnelles en évacuation formées le 29 septembre 2017, alors qu'à cette date le bail était encore en vigueur, le congé ayant été donné pour le 31 mai 2018.

Comme le relèvent les intimés, ce n'est que devant la Cour de céans que cet argument est invoqué pour la première fois, alors même que l'appelant a eu l'occasion de se déterminer en première instance sur ces conclusions, par mémoire réponse du 14 décembre 2018.

#### **E. 4.1**

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice du droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, la question de la recevabilité des conclusions en évacuation et en exécution de celle-ci peut légitimement se poser, dans la mesure où lesdites conclusions ont été formées avant la date pour laquelle le bail avait été résilié, ce qui semble a priori exclure leur recevabilité, faute d'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1050).

Cela étant, force est de constater que, dans le cas d'espèce, l'appelant commet un abus de droit en ne soulevant cette question qu'au stade de l'appel, alors même que les conclusions reconventionnelles ont été formées près de deux ans plus tôt et que le bail a pris fin plus d'une année auparavant.

Les conclusions reconventionnelles en évacuation et en exécution directe de celle-ci sont donc recevables.

C'est par ailleurs à bon droit que les premiers juges ont admis celles-ci, ce que l'appelant ne conteste pas.

### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le jugement sera intégralement confirmé.

**E. 6**

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. \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/8798/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/750/2019 rendu le 13 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8798/2017-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

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