

GE_GERICHTE ACJC/762/2014 vom 27. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_762_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/762/2014 du 27 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/762/2014 del 27 giugno 2014

Erwägungen

E. 1.1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes

- 11/14 -

C/29211/2010 principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2, p. 47). In casu, le litige porte sur le caractère indéterminé ou déterminé du contrat liant les parties. Dès lors, pour établir la valeur litigieuse du cas d'espèce, on peut se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui prévoit le calcul de la valeur litigieuse sur la base des loyers dus pendant la durée minimum du bail convenue entre les parties lorsqu'il y a un doute sur le caractère déterminé ou non de la durée du bail (ATF 136 III 196, consid. 1.1).

E. 1.3

En l'espèce, que la durée minimale du bail soit d'un an, renouvelable, ou de cinq ans, fixe, le loyer annuel brut fixé en dernier lieu s'élève à 16'080 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est forcément atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.4

A défaut de représenter un des cas particuliers prévus par la loi (art. 243 CPC), le présent litige est soumis à la procédure ordinaire. Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186). En vertu de l'art. 311 CPC, l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif prévu à l'art. 310 CPC. Une motivation succincte ou sommaire peut cependant, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/ HASENBÖHLER/LEUENBERGER, 2010, n. 37s. ad art. 311 CPC). En l'occurrence, compte tenu également de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. b CPC, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. 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

Le premier grief de l'appelant porte sur le fait que les juges de première instance ont retenu qu'il s'était rendu dans les bureaux de la régie le 31 mai 2010 pour signer un nouveau contrat de bail et non pas un acte de transfert de bail.

- 12/14 -

C/29211/2010 Ce grief relève de l'établissement des faits dont l'appelant allègue qu'il aurait été effectué de manière inexacte (art. 310 lettre a CPC). Toutefois, dans la mesure où le fait dont la rectification est demandée n'a pas d'incidence sur l'issue du litige, ainsi qu'on le verra ci-après, la question soulevée par l'appelant peut demeurer ouverte.

E. 3

Le second grief a trait à la violation de l'article 263 CO, invoquée par l'appelant (art. 310 lettre b CPC). Celui-ci souhaite voir reconnu le fait que le transfert de bail, accepté dans son principe par la régie le 7 mai 2010, a eu lieu, en dépit du fait que les parties ont signé un nouveau contrat de bail, de durée fixe, le 31 mai 2010. Il s'attache uniquement à démontrer que la bailleresse ne disposait pas de justes motifs pour refuser le transfert, sans développer aucune motivation permettant de remettre en question les engagements pris dans le contrat du 31 mai 2010, signé par les deux parties, alors même qu'il conclut à ce qu'il soit constaté que ce contrat a été valablement invalidé. Or, la Cour ne peut pas faire abstraction du fait qu'un nouveau contrat a été signé entre les parties, pour se pencher sur la question de la validité d'un transfert sollicité antérieurement à cette signature. Si l'appelant a déclaré invalider le contrat, par courrier du 20 décembre 2010, pour erreur essentielle et, subsidiairement, pour dol, il n'a pas établi dans le cadre de la procédure de première instance que cette invalidation, contestée par la partie adverse, soit justifiée, ce que les premiers juges ont constaté. En deuxième instance, l'appelant ne remet pas en question ce point tranché par le jugement entrepris. Selon la doctrine, la motivation de l'appel imposée par l'art. 311 CPC implique qu'il faut développer un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310 et n. 3 ad art. 311 CPC). Dans la mesure où il n'appartient pas à la Cour d'examiner d'office si les conditions prévalant à un des cas d'invalidation du contrat prévus par la loi sont réalisées, pour pallier l'absence de motivation de l'appelant sur ce point, il convient de constater que la validité du contrat de bail signé le 31 mai 2010, et représentant les seules dispositions contractuelles liant actuellement les parties, n'a pas valablement été remise en cause, de sorte que le grief portant sur la violation de

- 13/14 -

C/29211/2010 l'art. 263 CO tombe à faux et que les conclusions de l'appel - en tant qu'elles sont recevables - doivent être rejetées. Partant, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 (ATF 139 III 182).

E. 5

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 14/14 -

C/29211/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/703/2013 rendu le 28 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29211/2010-1-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 4.

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