

# **GE\_GERICHTE ACJC/822/2013 vom 26. Februar 2013**

GE Cour de justice, 2013-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_822\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_822_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/822/2013 du 26 février 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/822/2013 del 26 febbraio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 lit. 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). D'après le Tribunal fédéral, l'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 1 CC, est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_18/2011 du 5 avril 2011, consid. 1.1). En l'occurrence, vu l'objet de l'action en revendication, soit un appartement, dont le loyer fixé en dernier lieu s'élève à 1'305 fr. par mois charges comprises, soit 15'660 fr. par année, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est au moins atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC), par le dépôt d'un appel, écrit et motivé (cf. art. 130 et 131 CPC), introduit auprès de la chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 1 let. a LOJ), qui revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314, 2396 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 n. 121). L'appel est recevable pour avoir été déposé, par une partie qui y a intérêt, dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi.

### **E. 2**

A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a) ils sont invoqués ou produits sans retard et b) 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.

- 6/11 -

C/20679/2012 Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I p. 129). L'intimée - défenderesse à la procédure de cas clair - n'est pas concernée par les restrictions sus-évoquées, de sorte que seuls les principes de l'art. 317 CPC lui sont applicables. En l'occurrence, elle a déposé, avec son

bordereau de pièces du 22 avril 2013, cinq pièces nouvelles, soit un courrier postérieur au jugement et des avis de débit établis à une date postérieure au jugement, mais relatifs à des paiements tant antérieurs que postérieurs au jugement. En tout état de cause, la recevabilité de ces pièces peut demeurer incertaine, celles-ci n'étant pas déterminantes pour l'issue du litige.

### **E. 3.1**

L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que 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; b) la situation juridique est claire. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté. Les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/JEANDIN/HALDY/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, ad art. 257 n. 7). Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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 du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959). Pour obtenir la protection dans les cas clairs, le requérant doit apporter immédiatement la preuve stricte des faits qui fondent sa prétention. Les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Il n'est pas exigé du défendeur qu'il rende ses objections vraisemblables comme dans une procédure de mainlevée de l'opposition; il est suffisant qu'il avance des objections qui ne paraissent pas vouées à l'échec (ATF 138 III 620 = SJ 2013 I 283). Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est

- 7/11 -

C/20679/2012 le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, op. cit., n. 24 ad art. 257).

### **E. 3.2**

La procédure en protection des cas clairs peut s'appliquer à l'expulsion d'un occupant (BOHNET, in Expulsion par la voie du cas clair, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011, in Newsletter bail.ch février 2012). L'enjeu, dans ce cas, est particulièrement important, puisqu'un rejet du cas clair peut avoir pour incidence une procédure relativement longue avant le prononcé de l'expulsion. Il convient toutefois de ne pas admettre à la légère que les moyens que le défendeur invoque sont voués à l'échec. Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (dans l'arrêt 5A\_645/2011 précité) et la doctrine, seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade ("sog. Schutzbehauptungen") peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon Bohnet, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable (BOHNET, Code de procédure civile commenté, référencé ci-devant, n. 12 ad art. 257 CPC). La réponse à la question - laissée sans réponse par le Tribunal fédéral - de la vraisemblance des moyens invoqués doit être nuancée. S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. S'agissant d'allégués de fait, le

défendeur 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 (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.). Une action parallèle manifestement vouée à l'échec ne déjoue pas le cas clair. Il revient au juge de l'expulsion d'examiner si les arguments du défendeur à la procédure d'expulsion ne sont pas voués à l'échec. Ils le sont par exemple si le congé respecte les règles de forme et les modalités prévues par le code (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.).

### **E. 3.3**

A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour agir en revendication, il suffit que le demandeur établisse être propriétaire de la chose revendiquée et que le défendeur ne puisse lui opposer un droit préférable, qu'il soit de nature réelle ou personnelle (découlant par exemple d'un bail ou d'un prêt); dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, n. 1022, p. 363; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_384/2008 du 9 décembre 2008; 4C.265/2002 du 26 novembre 2002).

- 8/11 -

C/20679/2012 Pendant la durée du bail, le propriétaire ne peut revendiquer la chose contre le locataire. En outre, l'action en revendication contre le possesseur dérivé, qui détient la chose du possesseur médiat et non pas du propriétaire, est également exclue, si le possesseur médiat est autorisé par le propriétaire à posséder la chose (MEIER-HAYOZ, in Commentaire bernois, 1981, n. 63 et 64 ad art. 641 CC; WIEGAND, in Commentaire bâlois, ZGB II, n. 50 ad art. 641 CC). L'action en revendication suppose l'existence d'un trouble de la propriété, illicite, actuel ou imminent (STEINAUER, op. cit., n. 1032 ss, p. 365). Elle peut notamment être utilisée lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée à la fin du bail comme l'exige l'art. 267 al. 1 CO (AUBERT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 47 ad art. 267 CO). Bien que la résiliation du bail principal n'entraîne pas automatiquement celle du contrat de sous-location, le bailleur peut invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, vu qu'il n'existe pas de liens contractuels avec le sous-locataire (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 579; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n. 27 ad. art. 262 CO; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 80 ad. art. 262 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.251/1998, consid. 3b, in MP 1999 p. 46; ATF 120 II 112 consid. 3c/ddd = JdT 1995 I 202). L'occupant sans droit est redevable vis-à-vis du propriétaire d'une indemnité pour occupation illicite, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer (ATF 131 III 257 consid. 2).

### **E. 3.4**

En l'espèce, à teneur de l'extrait du Registre foncier obtenu sur internet, produit par l'appelante, celle-ci est seule propriétaire de l'appartement considéré, dont il n'est pas contesté qu'il est occupé par l'intimée. Cette dernière conteste toutefois que l'appelante soit propriétaire du bien qu'elle revendique, relevant que l'extrait internet produit par celle-ci est dépourvu de la foi publique et que le contrat de bail conclu en mai 2010 ne permettait pas de retenir qu'elle était toujours propriétaire de l'immeuble au jour du dépôt de sa requête.

L'intimée ne produit toutefois aucune pièce qui permettrait d'en déduire que l'appelante n'est plus propriétaire de l'objet revendiqué. Cette dernière ne rend pas davantage vraisemblable qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) serait nécessaire pour trancher cette question. Il y a donc lieu d'admettre que la pièce produite par l'appelante est suffisante pour déterminer sa qualité de propriétaire de l'appartement en cause, l'objection de l'intimée n'étant pas suffisante à contrer la vraisemblance des titres produits par l'appelante (soit le contrat de bail et l'extrait internet du Registre foncier).

- 9/11 -

C/20679/2012

### **E. 3.5**

L'appelante soutient que le locataire principal a résilié le bail pour le 30 juin 2012 ce que l'intimée avait admis dans son mémoire de réponse du 17 janvier 2013 avant de le contester à la lecture du procès-verbal de l'audience du 17 décembre 2012. Elle estime que l'accord subséquent avec le locataire principal, valant jugement d'évacuation dès le 1er janvier 2013 était sans pertinence, le bail ayant bien été résilié par le locataire pour le 30 juin 2012. En l'occurrence, il ressort du dossier que, dans son courrier du 1er juin 2012, le locataire principal s'est dit "prêt à résilier le bail pour le 30 juin 2012". A réception de cette lettre, l'appelante l'a informé qu'elle avait pris note de sa résiliation du bail pour la date indiquée. Dans le cadre de la procédure en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers, le locataire principal a affirmé que son courrier du 1er juin 2012 ne constituait pas une résiliation. La fin du bail au 30 juin 2012 était ainsi litigieuse. Lors de l'audience du 17 décembre 2012 devant le Tribunal des baux et loyers, les parties au bail principal ont finalement conclu un accord aux termes duquel le locataire principal s'engageait à restituer l'appartement litigieux au 31 décembre 2012 et à payer des indemnités pour occupation illicite jusqu'à cette date. L'accord ne constate pas la date d'échéance du bail principal. Ce fait nouveau qui a été immédiatement invoqué par l'appelante devant le premier juge était a priori recevable (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2010, n. 21 ad art. 257 CPC). En tout état de cause, le premier juge s'est fondé sur ces éléments pour statuer sur la requête de l'appelante. Ainsi, contrairement à ce que prétend l'appelante, dès lors que les parties ont conclu un accord en décembre 2012 seulement portant sur la restitution des locaux au 31 décembre 2012, la Cour retient que la résiliation du bail pour le 30 juin 2012 était litigieuse lors du dépôt de la présente action en revendication dirigée contre l'intimée et n'a pas été établie par pièces. En outre, la situation juridique n'était donc pas claire, puisque l'intimée était en droit de demeurer dans l'appartement tant que le bail principal n'avait pas pris fin. Dans ce contexte, l'accord sur la restitution des locaux en décembre 2012 ayant été conclu après le dépôt de la requête de cas clair, se pose encore la question de l'exigibilité de la prétention en revendication de l'appelante. Enfin, s'agissant des conclusions en paiement d'indemnités, il apparaît que l'appelante a admis avoir encaissé régulièrement des indemnités pour occupation illicite. Elle n'a ainsi, quelle que soit la personne du débiteur, aucune créance à cet égard. Les conditions du cas clair n'étaient pas davantage réalisées sous cet aspect, de sorte que la requête a été justement déclarée irrecevable par le Tribunal.

- 10/11 -

C/20679/2012 L'appel se révèle ainsi intégralement infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 4**

L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr. (art. 17, 26, 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais déjà effectuée, acquise à l'Etat (art. 107 al. 2 et 111 al. 1 CPC). Par ailleurs, l'appelante sera également condamné à payer les dépens de l'intimée qui était représentée par un avocat (art. 95 al. 3 et 96 CPC). Le défraiment dû à celle-ci est arrêté à 2'000 fr., débours et TVA compris. (84, 85, 88 et 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

#### **E. 5**

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 30'000 fr. \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/20679/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/2847/2013 rendu le 26 février 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20679/2012-17 SCC. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel à 1'000 fr. et les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA. Dit que ces frais sont entièrement compensés par l'avance fournie par A\_\_\_\_\_ SA, qui reste acquise à l'Etat. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ 2'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Céline FERREIRA

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 30'000 fr.

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