

GE_GERICHTE C/11870/2023 vom 16. April 2024

GE Cour de justice, 2024-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11870_2023

FR: GE_GERICHTE C/11870/2023 du 16 avril 2024

IT: GE_GERICHTE C/11870/2023 del 16 aprile 2024

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).

E. 1.1.1

Il n'est pas contesté que les parties ont été liées par un contrat de prêt à usage. Dans cette situation, la valeur litigieuse se détermine, par application analogique de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière d'évacuation du locataire, d'après l'intérêt patrimonial du prêteur à récupérer sa chose (arrêt du Tribunal fédéral 4A_330/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si, en revanche, le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, in JT 2019 II 235). La question de savoir s'il convient, en l'espèce, de calculer la valeur litigieuse en tenant compte d'un délai de six mois ou de trente-six mois peut demeurer ouverte, dès lors que, bien que les parties ne se déterminent pas sur la question de la valeur litigieuse, il sera retenu que le bien litigieux pourrait être loué pour un montant d'au moins 1'667 fr. par mois s'agissant d'une maison au centre-ville de Genève et que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est en tout état atteinte (10'000 fr. / 6 mois = 1'666 fr. 66). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.1.2

L'intimée considère que l'appel serait irrecevable, au motif qu'il ne respecterait pas les exigences de motivation, l'appelant se contentant, selon elle, de répéter les faits déjà exposés en première instance, ainsi que de citer et de commenter le jugement sans développer de manière claire ses griefs. L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Il doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il ne saurait se borner à

simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1). Une motivation succincte ou sommaire peut, suivant les circonstances, être suffisante (Reetz/Theiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung (ZPO), 2016, n. 37 s. ad art. 311 CPC; ACJC/144/2018 consid. 2.1.3; ACJC/569/2012 consid. 1.2.2; ACJC/672/2011 consid. 2). Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance de recours doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (Reetz/Theiler, op. cit. , n. 12 et 38 ad art. 311 CPC). In casu , l'appelant formule des critiques à l'égard du jugement entrepris. Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne se contente pas de renvoyer aux moyens soulevés devant le premier juge, mais il désigne les éléments qui auraient dû, selon lui, être pris en compte et les considérations qui auraient dû être adoptées par le Tribunal, de sorte que son appel est suffisamment motivé.

E. 1.1.3

Déposé auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de dix jours (art. 248 let. b et 314 al. 1 CPC) et selon les exigences de forme prescrites par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

Sont également recevables la réponse de l'intimée, déposée dans le délai légal (art. 321 al. 2 cum 322 al. 2 CPC), ainsi que les réplique et duplique respectives, conformément au droit de réplique (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et 142 III 48 consid. 4.1.1).

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par les juges de première instance et vérifie si ceux-ci pouvaient admettre les faits qu'ils ont retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 1.4

La maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) et le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables à la présente procédure.

E. 1.5

La question de la recevabilité des pièces nouvelles produites par l'intimée peut rester ouverte dès lors que leur contenu n'est pas décisif pour l'issue du litige.

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que les conditions de l'art. 257 CPC étaient remplies. Il soutient que la situation juridique ne serait pas claire s'agissant des questions de la durée du contrat et du délai de résiliation. En effet, selon l'appelant, qui raisonne par analogie avec le contrat de bail, le contrat de prêt à usage - d'une durée initiale de six mois - aurait été reconduit tacitement de six mois en six mois, de sorte que l'intimée

aurait dû respecter à tout le mois un préavis de six mois pour une échéance de six mois. Quand bien même le contrat aurait été reconduit pour une durée indéterminée, il convenait d'examiner si le prêteur pouvait, sans violer les règles de la bonne foi (art. 310 CO), réclamer son départ de la maison sous dix jours, un tel délai étant impossible à tenir et aucune solution de remplacement ne lui ayant été proposée. L'appelant considère que les clauses du contrat mériteraient d'être examinées dans le cadre d'une procédure ordinaire. Il relève également qu'en considérant que la " résiliation était d'autant plus valable qu'elle ne contre [venait] pas aux règles de la bonne foi ", le Tribunal aurait procédé à une appréciation excédant le cadre de l'art. 257 CPC. L'appelant soutient par ailleurs que l'état de fait serait contesté et aurait nécessité des mesures probatoires, notamment une audition des parties, pour déterminer le contenu leurs volontés concordantes s'agissant des termes exacts de leur accord relatif aux délais de mise à disposition et de résiliation, ainsi qu'à la mise à disposition d'un bien de remplacement (dépendance 7_____). De plus, l'intimée n'avait pas démontré la nécessité de mettre fin au contrat et de le voir quitter la maison. Selon lui, cette habitation disposait d'un accès séparé du chantier. Les autorisations de construire avaient une validité de deux ans et pouvaient être prolongées. Une demande d'autorisation de construire complémentaire avait été déposée et la démolition de la maison litigieuse n'était pas liée au chantier ouvert le 20 avril 2023, si bien qu'il n'y avait pas d'urgence à résilier le contrat de prêt à usage. Enfin, l'intimée aurait pu l'avertir, dès juillet 2021, qu'elle demanderait la libération des lieux. En tout état, le contrat de prêt n'ayant pas été résilié dans les formes et délais prescrits contractuellement, le simple écoulement d'un délai de six mois dans une procédure inapplicable ne saurait réparer l'erreur du prêteur. L'intimée considère, quant à elle, que la durée du prêt aurait été déterminée par un usage convenu, soit celui de la mise à disposition et de la jouissance de l'habitation avant le début des travaux, ce qui serait incompatible avec une reconduction du contrat de six mois en six mois. Elle était ainsi en droit de demander la restitution de la chose dès l'usage effectif arrivé à son terme, soit dès le début des travaux, lesquels étaient prévus de longue date, ce dont l'appelant avait connaissance. Elle relève également que, malgré la mise en demeure formelle de quitter la villa adressée à l'appelant il y a de nombreux mois, celui-ci n'a toujours pas quitté les lieux.

E. 2.1

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur - qui doit être entendu (art. 253 CPC) - 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 pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, 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, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1).

E. 2.2

A réception de la requête, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). L'art. 253 CPC offre explicitement au Tribunal une alternative entre la procédure orale et la procédure écrite (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.2.1; ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 3; ACJC/1308/2011 du 17 octobre 2011 consid. 4). Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend pour le justiciable le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 135 II 286 consid. 5.1). Il ne garantit en revanche pas le droit de s'exprimer oralement devant l'autorité appelée à statuer (ATF 130 II 425 consid. 2.1).

E. 2.3

Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à rendre après s'en être servi (art. 305 CO). Selon l'art. 309 CO, lorsque la durée du contrat n'a pas été fixée conventionnellement, le prêt à usage prend fin aussitôt que l'emprunteur a fait de la chose l'usage convenu, ou par l'expiration du temps dans lequel cet usage aurait pu avoir lieu (al. 1); le prêteur peut réclamer la chose, même auparavant, si l'emprunteur en fait un usage contraire à la convention, s'il la détériore, s'il autorise un tiers à s'en servir, ou enfin s'il survient au prêteur lui-même un besoin urgent et imprévu de la chose (al. 2). Si le prêt a été fait pour un usage dont ni le but ni la durée ne sont déterminés, le prêteur est libre de réclamer la chose quand bon lui semble (art. 310 CO). Si la durée du prêt a été déterminée, par un terme, une durée ou l'usage convenu, les parties sont liées par cet accord et le prêteur ne peut réclamer sa chose de façon anticipée qu'aux conditions de l'art. 309 al. 2 CO. Si la durée du prêt ne peut pas être déterminée, ni par la convention des parties ni par l'usage convenu, le prêteur peut réclamer la chose en tout temps (art. 310 CO). Lorsqu'il est convenu l'exploitation par une personne morale d'un centre culturel et social, le prêt n'est pas limité dans le temps, puisqu'on ne peut dire en effet quand l'emprunteur a fait l'usage convenu ou aurait pu le faire en agissant de bonne foi (art. 309 al. 1 CO). Les hypothèses visées par l'art. 309 al. 1 CO sont, par exemple, le prêt d'un stylo pour signer une lettre, d'une bicyclette pour aller à la poste, de bijoux pour une soirée, d'une voiture pour un voyage, d'un logement pendant des études universitaires, etc. Lorsque la convention des parties ne permet de discerner aucune limite dans le temps, il s'agit d'un prêt d'une durée indéterminée, ce qui entraîne l'application de l'art. 310 CO, et non de l'art. 309 CO (ATF 125 III 363 consid. 2h et 2i; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_330/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2.2). L'emprunteur a le fardeau de la preuve (art. 8 CC) s'agissant de l'existence d'un terme ou d'une durée, faute de quoi la règle l'art. 310 CO s'applique (Bovet/Richa, CR-CO I, n. 10 ad art. 309 CO).

E. 2.4

A teneur de l'art. 641 al. 1 et 2 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement dans les limites de la loi et il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (Steinauer, Les droits réels, tome I, 2019, n° 1397). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble. La restitution sera toutefois pas ordonnée si le défendeur prouve qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité (droit de gage, usufruit), soit en vertu d'un droit personnel (découlant, par exemple, d'un bail ou d'un prêt) (Steinauer, op. cit. , n° 1407).

E. 2.5

En l'espèce, l'état de fait est établi et la situation juridique est claire, de sorte que c'est à raison que le Tribunal a retenu que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réunies. En effet, il n'est pas contesté que l'intimée est propriétaire de la parcelle n o 5 _____ de la commune de Genève-C _____ et que les parties ont convenu, à tout le moins dès la date du 20 décembre 2019, de la mise à disposition gratuite en faveur de l'appelant du bâtiment 6 _____ édifié sur cette parcelle, pour une durée initiale de six mois dans l'attente de travaux à venir. L'appelant n'apporte aucun élément tangible permettant de retenir, comme il l'allègue et comme le conteste l'intimée, que les parties se seraient également entendues sur la mise à disposition d'un bien de remplacement au moment où il devrait libérer ladite maison. Alors qu'il s'est dûment exprimé par écrit devant le premier juge, il n'indique pas dans quelle mesure une audition des parties permettrait d'éclaircir ce point. A l'expiration du délai de six mois, les travaux n'ayant pas encore commencé, l'appelant a été maintenu à bien plaie dans la maison. Il ne saurait être suivi lorsqu'il prétend que, par analogie avec le contrat de bail, le contrat de prêt à usage aurait alors été reconduit tacitement de six mois en six mois et que, partant, la propriétaire aurait dû résilier le contrat en respectant à tout le moins un préavis de six mois pour une échéance de six mois, la reconduction du contrat selon cette modalité étant contestée par l'intimée et n'étant corroborée par aucun élément du dossier. Subsidiairement, l'appelant fait valoir que le contrat aurait été prolongé pour une durée indéterminée, l'intimée soutenant, pour sa part, qu'il aurait été prolongé pour une durée déterminée par un usage convenu, à savoir l'usage de la maison jusqu'au début des travaux. La question du délai déterminé ou indéterminé du contrat litigieux peut toutefois rester ouverte, dès lors qu'elle n'est pas susceptible de modifier l'issue du litige. En effet, la demande de quitter les lieux faite par courrier du 8 mars 2023 peut être, dans l'hypothèse d'un contrat à durée déterminée, considérée comme l'avertissement fait à l'appelant de la prochaine résiliation automatique du contrat résultant du fait du commencement des travaux, respectivement, dans l'hypothèse d'un contrat à durée indéterminée, considérée comme la résiliation du contrat. Contrairement à ce que soutient l'appelant, les travaux entrepris au printemps 2023 ont mis en œuvre les autorisations de démolir (M 4 _____-RE) et de construire (DD 3 _____-RE) concernant le bâtiment 6 _____ sur ladite parcelle n o 5 _____. Il importe ainsi peu que l'autorisation de construire DD 2 _____-RE ait fait l'objet d'une demande d'autorisation complémentaire déposée le 27 janvier 2023, que la maison dispose d'un accès séparé ou encore que les travaux sur celle-ci allaient être exécutés plus tard. Conformément à l'accord des parties, le démarrage des travaux envisagés entraînait la fin du contrat de prêt, sans que l'appelante n'ait à justifier d'une nécessité et/ou d'une urgence particulières. S'agissant du délai dont l'appelant a disposé pour quitter les lieux, quand bien même il ne lui aurait pas été octroyé suffisamment de temps pour déménager comme il le prétend, il sera souligné que la fin du

contrat est intervenue en bonne et due forme et qu'il a disposé de huit mois pour libérer la maison avant le prononcé de la décision entreprise, respectivement de plus d'une année à ce jour. Par conséquent, l'appelant ne disposant plus d'aucun titre pour demeurer dans la maison litigieuse, c'est à raison que le premier juge a fait droit à l'action en revendication de l'intimée. En l'absence de griefs à l'encontre de l'assortiment de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

E. 3

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC), et entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par ce dernier, laquelle reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera, par ailleurs, condamné à verser à l'intimée la somme de 1'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 octobre 2023 par A_____ contre le jugement JTPI/11695/2023 rendu le 11 octobre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11870/2023-13. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr. et les met à la charge de A_____. Dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ SA la somme de 1'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.

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