

## **GE\_GERICHTE C/17843/2011 vom 17. November 2011**

GE Cour de justice, 2011-11-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_17843\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17843_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/17843/2011 du 17 novembre 2011

IT: GE\_GERICHTE C/17843/2011 del 17 novembre 2011

### **Regeste**

CAS CLAIR; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | CPC.257

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 11.07.2012 C/17843/2011

CAS CLAIR; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | CPC.257

C/17843/2011 ACJC/1003/2012 (3) du 11.07.2012 sur JTBL/1424/2011 ( SBL ) , JUGE

Descripteurs : CAS CLAIR; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE Normes :

CPC.257 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE C/17843/2011 ACJC/1003/2012 ARRÊT DE LA COUR DE

JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 11 JUILLET 2012 Entre

P\_\_\_\_\_SA , sise \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 novembre 2011, comparant par G\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ Genève, d'une part, et

I\_\_\_\_\_SA , sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, représentée par Madame A\_\_\_\_\_,

administratrice, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, comparant en personne, d'autre part, EN FAIT

A. Par jugement du 17 novembre 2011, communiqué aux parties par plis du 2 décembre

2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné I\_\_\_\_\_SA à verser à P\_\_\_\_\_SA la somme de 16'414 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2010 (date moyenne; ch. 1),

prononcé la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer poursuite no \_\_ D, à due concurrence (ch. 2), déclaré la requête de P\_\_\_\_\_SA irrecevable pour le

surplus (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). B. Par acte expédié au greffe de la Cour le 15 décembre 2011, P\_\_\_\_\_SA forme appel contre ce jugement,

concluant principalement à ce que le jugement susvisé soit annulé, à ce que I\_\_\_\_\_SA soit condamné à lui payer la somme de 57'700 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre

2010 (date moyenne) et à ce que soient prononcées les mainlevées définitives des commandements de payer, poursuites nos \_\_ D et \_\_ P, notifiés à I\_\_\_\_\_SA les 20

décembre 2010 et 11 octobre 2011, à concurrence respectivement de 29'113 fr. 40 et 28'587 fr. 25. I\_\_\_\_\_SA n'a pas répondu à l'appel dans le délai de dix jours que lui a fixé le greffe

de la Cour de céans, par courrier du 19 décembre 2011. L'argumentation de l'appelante sera reprise ci-après, en tant que de besoin. C. Il résulte de la procédure les éléments pertinents

suivants : a) Les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur une arcade de 22 m 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. b) En dernier lieu, à

compter du 1 er avril 2010, le loyer (charges comprises) a été fixé à 5'887 fr. par mois,

auquel s'ajoutait la TVA. c) Le bail a été résilié, pour cause de défaut de paiement, au 30

septembre 2010. d) P\_\_\_\_\_SA soutient que les locaux n'ont été restitués par I\_\_\_\_\_SA

que le 15 avril 2011. Elle a produit en première instance le procès-verbal de la procédure

d'évacuation du 14 février 2011, duquel il ressort que I\_\_\_\_\_SA admettait n'avoir pas

libéré les locaux, mais s'engageait à en restituer les clés le 15 mars 2011. La Cour retiendra

ainsi qu'il est établi que les locaux litigieux n'avaient pas été restitués à tout le moins avant le 15 mars 2011. e) En tenant compte de la garantie de loyer libérée en faveur de la bailleuse, P\_\_\_\_\_SA soutient que les loyers n'ont été acquittés que jusqu'au 30 juin 2010, avec un acompte de 2'588 fr. 60 sur le loyer de juillet 2010, de sorte que I\_\_\_\_\_SA reste lui devoir la somme de 57'670 fr. 65 à titre de loyers jusqu'au 30 septembre 2010 et d'indemnité pour occupation illicite jusqu'au 15 avril 2011. f) En date du 6 septembre 2011, P\_\_\_\_\_SA a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande en paiement et en mainlevée par voie de procédure sommaire, en se prévalant de la protection dans les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC. La bailleuse a conclu, en dernier lieu, au paiement de la somme de 57'700 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2010 (date moyenne), et a prononcé des mainlevées définitives des commandements de payer, poursuites nos \_\_\_ D et \_\_\_ P, à concurrence de 29'113 fr. 40 et 28'587 fr. 25, respectivement. g) Dans le cadre de la procédure, I\_\_\_\_\_SA ne s'est jamais manifestée, à savoir ni par écrit, ni à l'audience fixée par le Tribunal des baux et loyers le 17 novembre 2011, à laquelle elle n'était ni présente, ni représentée, bien qu'ayant été régulièrement convoquée. h) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que faute de disposer d'un titre de mainlevée pour les indemnités pour occupation illicite à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2010 - le bail ayant pris fin le 30 septembre 2010 - la bailleuse ne pouvait agir par la voie du cas clair pour obtenir le paiement desdites indemnités pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 15 avril 2011. EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. 2. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Cela étant, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse se monte à 57'700 fr. 65, à savoir un montant supérieur au plancher de 10'000 fr. L'appel a par ailleurs été expédié dans un délai de dix jours à compter de la réception du jugement entrepris, ce dernier ayant été rendu en procédure sommaire (art. 257 CPC). Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies. Dès lors, l'appel est recevable. 3. 3.1. En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque (let. a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (let. b) la situation juridique est claire. 3.2. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur. On ne peut pas le déduire du simple défaut du défendeur (CPC - François BOHNET, art. 257 N 7). En l'espèce, il ne saurait donc être retenu que l'état de fait n'est pas litigieux, puisque l'absence de contestation par l'intimée - tant en première instance que dans la procédure d'appel - s'explique par son seul défaut. Il convient donc de se demander si cet état de fait peut être immédiatement prouvé. En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titres (art. 254

al. 1 CPC), au sens de l'art. 177 CPC, à savoir des documents, tels les écrits, les dessins, les plans, les photographies, les films, les enregistrements sonores, les fichiers électroniques et les données analogues propres à prouver des faits pertinents (CPC - BOHNET, art. 254 N 2). D'autres moyens de preuve sont cependant admissibles (art. 254 al. 2 CPC) lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (let. a), le but de la procédure l'exige (let. b) ou le tribunal établit les faits d'office (let. c). François BOHNET relève à cet égard que si les preuves étaient limitées aux titres, la protection dans les cas clairs ferait clairement double emploi avec la mainlevée provisoire de l'opposition en matière pécuniaire (BOHNET, op. cit., art. 257 N 11), laquelle est également soumise à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC). Pour Fabienne HOHL (Procédure civile, Tome II, « Compétence, délais, procédures et voies de recours », Berne 2010, no 1676), en cas de requête en protection pour cas clair, le juge ne devrait statuer que sur la base de titres, les autres moyens de preuve ne devant entrer en ligne de compte que s'ils peuvent être administrés immédiatement. Exceptionnellement, tous les moyens de preuve doivent être admis s'ils ne retardent pas le déroulement de la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC); toutefois, le juge ne doit pas en arriver à établir l'état de fait de la même manière qu'en procédure ordinaire ou simplifiée (HOHL, op. cit., no 1677). Il convient donc d'admettre que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque le demandeur le prouve soit par titre, soit par le biais d'un autre moyen de preuve, admissible au regard de l'art. 254 al. 2 CPC. En l'espèce, l'appelante a produit, en première instance, différentes pièces, desquelles il ressort qu'à tout le moins le 14 février 2011, l'intimée n'avait pas restitué l'arcade litigieuse, et qu'elle s'était engagée à en rendre les clés le 15 mars 2011. L'appelante n'a en revanche pas apporté la preuve de la restitution de l'arcade postérieurement au 15 mars 2011.

3.3. La situation juridique est claire si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959). Pour François BOHNET (« La procédure sommaire » in Procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, n. 66, p. 214 ; CPC – François BOHNET, art. 257 N 16), en matière pécuniaire, les cas susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire de l'opposition, à savoir lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP). En d'autres termes, le bailleur peut, sur la base du contrat de bail, agir en paiement contre son locataire pour ce qui concerne les loyers échus, mais pas pour les indemnités dues postérieurement à la date pour laquelle le bail a été résilié (SJ 1984 p. 390). En effet, si en règle générale les indemnités pour occupation illicite correspondent au montant du loyer brut, il n'en demeure pas moins que des exceptions sont possibles (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 87 et références citées) et que le fondement juridique de la prétention du bailleur demeure controversé, l'auteur précité retenant une violation contractuelle (97 CO; LACHAT, op. cit., p. 821), alors que le Tribunal fédéral oscille entre un contrat de bail de fait (ATF 131 III 257 et ATF 119 II 437), un acte illicite (ATF non publié du 26.2.1991) et un enrichissement illégitime (ATF 119 II 437). Cette interprétation de François BOHNET, trop restrictive, ne convainc pas. Le texte de l'art. 257 CPC ne fait nullement référence à une reconnaissance de dette, contrairement à l'art. 82 al. 1 LP. Par ailleurs, à l'admettre, la portée de l'art. 257 CPC, en matière pécuniaire, serait quasiment réduite à néant, puisque l'art. 251 let. a CPC prévoit d'ores et déjà l'application de la procédure sommaire s'agissant de décisions rendues en matière de mainlevée d'opposition. Il y a ainsi lieu de considérer qu'en matière pécuniaire

la situation juridique n'est pas seulement claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette, mais dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée. En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de remettre en doute le fait que les indemnités pour occupation illicite devraient correspondre, in casu, au montant du loyer brut. La situation juridique est dès lors claire pour ce qui concerne les indemnités pour occupation illicite dues jusqu'au 15 mars 2011.

3.4. Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal des baux et loyers doit être annulé, et l'intimée condamnée à verser 51'342 fr.70 (57'700 fr. 65 - [5'887 fr. + TVA]) à l'appelante, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 novembre 2010 (date moyenne; le loyer étant à jour au 12 juillet 2010, compte tenu de l'acompte de 2'588 fr. 60 sur cette mensualité). Les mainlevées définitives des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites nos \_\_\_ D et \_\_\_ P, seront prononcées à concurrence de ce montant. 4. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par P\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/1424/2011 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17843/2011/8-D. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Condamne I\_\_\_\_\_SA à verser à P\_\_\_\_\_SA la somme de 51'342 fr. 70, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 novembre 2010 (date moyenne). Prononce la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no \_\_\_ D. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no \_\_\_ P, à due concurrence. Déclare la requête irrecevable pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Maité 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 à 15'000 fr.

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