

# GE\_GERICHTE C/19222/2013 vom 2. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_19222\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19222_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/19222/2013 du 2 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/19222/2013 del 2 dicembre 2013

## Regeste

BAIL À LOYER; CONVENTION D'ARBITRAGE; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION; PROCÉDURE SIMPLE ET RAPIDE; RÉSILIATION; EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION(PROCÉDURE) | CPC.61; CPC.59.2.A; CPC.257; CC.2; CO.257d; LaCC.30

## Erwägungen

### E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs.!

### E. 2.1

La voie de recours contre une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), étant précisé que, s'agissant de la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable à cet égard (art. 309 let. a, 319 let. a CPC). En l'espèce, les appelants contestent, outre la décision d'évacuation, leur condamnation au versement à l'intimée de la somme de 194'642 fr. 90 à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite des divers locaux, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est largement atteinte, la voie de l'appel est ainsi ouverte.

### E. 2.2

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 257, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai de dix jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

### E. 2.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, en appel (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

### E. 3

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui

s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, in CPC, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 3.2**

Les appelants produisent avec leur mémoire d'appel des pièces n os 2 et 3 qui n'ont pas été soumises aux premiers juges, bien qu'elles aient été établies antérieurement à la date à laquelle ceux-ci ont gardé la cause à juger. Ils n'exposent pas pour quelles raisons ils n'auraient pas été en mesure de produire de telles pièces en première instance déjà. Par conséquent, conformément aux dispositions et principes rappelés, ces pièces seront déclarées irrecevables et écartées des débats.

### **E. 4**

Concernant la place de stationnement intérieure n° 7 \_\_\_\_\_ au 1 er sous-sol de l'immeuble sis 2 \_\_\_\_\_ à Genève, les appelants soulèvent l'exception d'incompétence du Tribunal des baux et loyers en raison de la clause d'arbitrage prévue à l'art 14 du contrat de bail. ![/endif]>![if>

#### **E. 4.1**

Les litiges portant sur des baux commerciaux peuvent être soumis à un tribunal arbitral choisi librement par les parties (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 5 n. 1.7). Lorsque les parties ont conclu une convention d'arbitrage portant sur un litige arbitral, le tribunal saisi décline sa compétence, sauf notamment lorsque le défendeur a procédé au fond sans émettre de réserve (art. 61 let. a CPC). Pour triompher dans la contestation de la compétence du tribunal étatique saisi, le défendeur doit remettre en cause la régularité de la saisine des tribunaux étatiques, aussitôt que faire se peut, soit dans les formes et délais prévus par les règles de la procédure étatique ordinaire qui ne prévoit pas de moyens préjudiciels particuliers. Passée la première échéance où le défendeur aura eu l'occasion de soulever l'exception d'arbitrage, il sera réputé avoir procédé au fond et renoncé au bénéfice de la convention d'arbitrage (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 15 ad art. 61 CPC).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les appelants, - qui ont saisi la Commission de conciliation concernant cette place de parking également -, ont laissé procéder en première instance, invoquant en appel pour la première fois l'exception d'arbitrage. Ils sont dès lors réputés avoir renoncé au bénéfice de la clause d'arbitrage et le Tribunal des baux et loyers était dès lors compétent pour statuer sur le litige concernant cet emplacement de parking n° 7 \_\_\_\_\_. Ce grief est dès lors infondé et l'appel sera rejeté sur ce point.

### **E. 5**

Les appelants dénie à l'intimée l'intérêt à solliciter leur condamnation au versement des loyers et indemnités pour occupation illicite. ![/endif]>![if>

#### **E. 5.1**

En vertu de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une des conditions de recevabilité de l'action, à tous les stades du procès, est l'existence d'un intérêt digne de protection. A défaut d'un tel intérêt, le juge n'entre pas en matière (BOHNET, CPC, op. cit., n. 88 et 92 ad art. 59 CPC).

#### **E. 5.2**

En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, qui ne remettent pas en cause l'existence ni le montant des arriérés de loyer et d'indemnités, il est tout à fait légitime de la part de l'intimée d'agir en condamnation du paiement de l'arriérés de loyers et des indemnités pour occupation illicite. En effet, l'intimée a intérêt à obtenir un jugement définitif et exécutoire sur cette question, soit un titre de mainlevée définitive à l'encontre des deux locataires. Les appelants ne prétendent pas que la demande de l'intimée avait été satisfaite et, outre que le fait que les pièces produites sont irrecevables, ni la procédure en mainlevée provisoire évoquée ni les prétendues garanties résultant des investissements réalisés n'excluraient l'intérêt à un jugement définitif. Le droit de rétention du bailleur sur les biens garnissant les locaux, portant sur une valeur inférieure à celle réclamée par l'intimée dans cette procédure, n'efface pas cet intérêt, ce d'autant moins que les appelants n'établissent pas que la poursuite en validation d'inventaire aurait abouti. Ce grief est en conséquence mal fondé et l'appel sera rejeté sur ce point également.

### **E. 6.1**

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). Pour obtenir la protection dans les cas clairs, le requérant doit apporter immédiatement la preuve stricte des faits qui fondent sa prétention. Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). 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 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. 6.2**

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

### **E. 6.3**

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour des locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, enfin si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

#### **E. 6.4**

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Les cas typiques d'abus de droit 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 une attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Le principe de l'interdiction de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. La question doit être tranchée au regard de toutes les circonstances concrètes, et l'abus doit être admis restrictivement. Selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257 d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32 et réf. citées, ATF in SJ 2004 I p. 424, consid. 3.1).

#### **E. 6.5**

Dans le cas d'espèce, l'intimée a respecté les conditions légales et de forme prescrites par le Code des obligations, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les appelants. Les appelants ne prétendent pas avoir réglé leur dette durant le délai comminatoire, ni après. Par conséquent, le congé est, sous cet angle, efficace. Les appelants objectent que l'intimée commettrait un abus de droit faute d'intérêt à agir dans la mesure où ils présentent des garanties tant par les investissements effectués dans les locaux loués à hauteur de 1'500'000 fr., que par les biens faisant l'objet du droit de rétention de sorte que l'intimée ne courrait aucun risque financier. Ils allèguent être solvables mais avoir affecté le montant des loyers aux finitions et à la promotion de la Clinique. Ils se réfèrent à deux arrêts dans lesquels la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a retenu que le bailleur commettait un abus de droit, faute d'intérêt actuel à requérir l'évacuation, ayant obtenu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat ( ACJC/482/2003 du 12 mai 2003, Z. c/ X. S.A, ACJC/377/2006 du 3 avril 2006, M. c/ S. et M.). La Cour relève que le cas d'espèce n'est en rien comparable aux jurisprudences citées, les arriérés de loyers et d'indemnités n'étant pris en charge par aucun tiers, les appelants soutenant que les arriérés seraient garantis par les

investissements et les biens visés par le droit de rétention. Il apparaît, qu'à supposer qu'ils aient eu les moyens financiers de s'acquitter des loyers, les appelants ont préféré les investir à d'autres fins. Contrairement à ce qu'ils prétendent, les appelants n'ont fourni aucune garantie de paiement des arriérés, les investissements réalisés n'étant pas une assurance de paiement des loyers, tout au plus seraient-ils une plus-value pour l'immeuble. L'intimée a d'ores et déjà subi le risque du défaut de paiement par les locataires et n'abuse, en conséquence, pas de son droit en requérant l'évacuation des appelants. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies et ont prononcé l'évacuation requise par l'intimée. Le grief est en conséquence mal fondé. L'appel sera rejeté sur ce point.

## **E. 7**

A titre subsidiaire, les locataires s'en prennent au prononcé de l'exécution directe du jugement d'évacuation par le Tribunal des baux et loyers et soutiennent que les premiers juges ont violé les art. 30 al. 4 LaCC et 9 Cst./Ge. Ils demandent à pouvoir bénéficier d'un délai de 120 jours après l'entrée en force de l'arrêt pour déménager les aménagements effectués et font valoir que l'évacuation entraînerait l'échec du projet de la Clinique et dès lors des emplois.

### **E. 7.1**

Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, notamment prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 343 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 343 al. 1 let. e CPC). Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC). Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, *Le Code de procédure civile*, 2009, p. 211). Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Lausanne 2011, p. 216 et 217; STAEHLIN, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/ LEUENBERGER [éd.], 2010, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in *Baker & McKenzie [éd.]*, ZPO Handkommentar, Berne 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY in *Schweizerische Zivilprozessordnung[ZPO]*, BRUNNER/ GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 9 ad art. 343 CPC; ZINSLI, in *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, Zurich 2010, n. 4 ad art. 343 CPC).

### **E. 7.2**

Selon l'art. 30 de la Loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise, lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après l'audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties, le Tribunal peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Sont considérés comme des logements ("habitations", selon le texte de la loi), les locaux loués pour y habiter, c'est-à-dire pour y accomplir les actes essentiels de la vie privée. Un local commercial est d'abord un local qu'un bailleur met à la disposition d'un locataire et dont l'affectation est commerciale (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 4 n. 4.2.1 et 4.3).

### **E. 7.3**

En l'espèce, contrairement à ce que prétendent les locataires, les premiers juges ont différé l'exécution du jugement d'évacuation de trente jours après son entrée en force, et à juste titre n'ont pas fait application de l'art 30 LaCC qui ne s'applique qu'à l'évacuation de logements et non de locaux commerciaux, tel que cela ressort du texte même de la loi. En première instance, les locataires se sont contentés d'indiquer qu'ils n'avaient pas perdu espoir de trouver des partenaires commerciaux prêts à financer leur projet mais que rien n'avait encore abouti. Les faits développés en recours pour la première fois par les locataires, qui ne sont d'ailleurs ni recevables ni prouvés, ne présentent d'ailleurs aucun caractère humanitaire particulier, mais sont d'ordre économiques. Les locataires n'allèguent pas que l'intimée leur aurait accordé un sursis ou que des faits déterminants se seraient produits, depuis le prononcé de la décision, s'opposant à son exécution. Dès lors, le sursis de trente jours dès l'entrée en force de la décision pour évacuer les divers locaux apparaît conforme au principe de la proportionnalité, les premiers juges ayant correctement appliqué les principes rappelés ci-avant. Le recours sera en conséquence rejeté sur ce point également.

### **E. 8**

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, 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. \* \* \* \*  
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 16 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1384/2013 rendu le 2 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19222/2013-8-SE. Déclare irrecevable les pièces nouvelles, nos 2 et 3, déposées par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions  
Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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.