

# **GE\_GERICHTE C/2584/2017 vom 11. September 2017**

GE Cour de justice, 2017-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_2584\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2584_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/2584/2017 du 11 septembre 2017

IT: GE\_GERICHTE C/2584/2017 del 11 settembre 2017

## **Regeste**

NOUVEAU MOYEN DE FAIT ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | CPC.317;

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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). S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la validité de la résiliation du bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de plus de 11'000 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. En ce qui concerne les pseudo nova ( *unechte Noven* ), soit ceux qui existaient déjà en première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1 et les références). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant se rapportent à des faits antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, le 22 mars 2017, même si certaines de ces pièces ont été établies après, ce qui n'est pas déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_321/2016 du 25 octobre 2016 consid. 3.1). L'appelant soutient qu'elles ne pouvaient pas être produites en première instance car elles "n'avaient pas vocation naturelle à être dans [sa] sphère de possession". Par une telle explication, il ne démontre toutefois aucunement avoir fait preuve de la diligence requise pour tenter de les obtenir. Il n'allègue notamment pas avoir demandé ces pièces à leur détenteur avant que le Tribunal ne

garde la cause à juger, mais que ce dernier aurait refusé de les lui fournir ou aurait tardé. De plus, les faits nouveaux invoqués ne sont pas uniquement destinés à préciser un fait déjà évoqué devant le Tribunal, à savoir que D\_\_\_\_\_ serait la locataire, contrairement à ce que l'appelant soutient. Celui-ci n'avait en effet pas allégué devant le Tribunal que cette société était locataire, mais F\_\_\_\_\_, lequel en est administrateur. L'appelant ne peut se prévaloir à cet égard d'une "simple erreur de langage" ou du principe du Durchgriff dont les conditions d'application ne sont pas réunies en l'espèce puisqu'il s'applique lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_876/2016 du 22 avril 2016 consid. 4.2), ce qui n'est pas démontré en l'espèce, ni même allégué. Les pièces nouvelles produites sont dès lors irrecevables, sous réserve de l'extrait du Registre du commerce concernant D\_\_\_\_\_ qui peut être considéré comme un fait notoire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_261/2013 du 1<sup>er</sup> octobre 2013 consid. 4.3).

## **E. 2**

L'appelant soutient qu'il n'a pas la légitimation passive au motif que le bail a été transféré à D\_\_\_\_\_, ce que la régie ne pouvait ignorer puisqu'elle recevait les loyers de cette dernière et entretenait une correspondance avec le restaurant D\_\_\_\_\_. Le bail avait ainsi été transféré par actes concluants. La requête en évacuation aurait donc dû être dirigée contre D\_\_\_\_\_. Cette argumentation repose uniquement sur des pièces et des faits nouveaux, irrecevables, de sorte qu'il ne saurait y être fait droit. En tout état de cause, il ressort desdits faits nouveaux qu'en 2016 encore, la régie s'est adressée à l'appelant. De plus, les avis comminatoire et de résiliation ont été adressés à ce dernier, – sans qu'il ne conteste d'ailleurs sa qualité de locataire à leur réception –, ce qui permet d'exclure que la régie considérait qu'il n'était plus locataire et qu'elle avait consenti à un transfert du bail. L'appel n'est donc pas fondé et le jugement attaqué sera confirmé.

## **E. 3**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 avril 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/296/2017 rendu le 22 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2584/2017-8-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; 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.