

GE_GERICHTE C/26200/2011 vom 8. Februar 2012

GE Cour de justice, 2012-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26200_2011

FR: GE_GERICHTE C/26200/2011 du 8 février 2012

IT: GE_GERICHTE C/26200/2011 del 8 febbraio 2012

Regeste

; CAS CLAIR ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) | CPC.257.1 CPC.254

Erwägungen

E. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 1.1

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 81'486 fr. (loyer mensuel charges comprises de 9'054 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'allégation de faits et de moyens de preuve nouveaux est admise aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 1.4

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

E. 1.4.1

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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 6 ad art. 317 CPC).

E. 1.4.2

Dans le cas d'espèce, l'intimé a produit des pièces en appel. Outre la procuration, pièce indispensable, les documents avaient d'ores et déjà été déposés au Tribunal, lors de l'audience du 26 janvier 2012. Ils sont dès lors recevables.

E. 2.1

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). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). 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. 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 (BOHNET, op. cit., no 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne, 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile, p. 6959). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres. A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de

preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

E. 2.2

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011).

E. 2.3

En l'espèce, l'état de fait est litigieux et l'appelante n'a pas été à même de prouver immédiatement les faits sur lesquels elle fonde sa demande. L'intimé fait valoir qu'il n'était pas partie au contrat de bail. Les pièces versées au dossier sont en effet contradictoires, dès lors que la convention de remise de commerce et de cession de bail a été conclue entre F_____ Sàrl et l'ancienne locataire des locaux, alors que le contrat de transfert de bail mentionne l'intimé. Le décompte établi par la régie en charge de la gestion de l'immeuble indique tant l'intimé que la société F_____ Sàrl. Au surplus, le loyer est payé directement par cette dernière à l'appelante, depuis le transfert du bail soit depuis le mois d'avril 2010. Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, des mesures d'instruction seront nécessaires pour se prononcer sur les arguments soulevés par l'intimé. Dans ces circonstances, l'état de fait ne peut pas être établi sans peine et la situation juridique n'est également pas claire. La procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC ne pouvant pas être appliquée, c'est à bon droit, en conformité avec l'art. 257 al. 3 CPC, que le Tribunal des baux et loyers n'est pas entré en matière sur la requête de l'appelante.

E. 2.4

L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

E. 3

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), 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 interjeté par l'Hoirie de feu A_____, soit pour elle : B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/121/2012 rendu le 8 février 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26200/2011-8-E. 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 Elena SAMPEDRO, Madame Daniela CHIABUDINI, 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 : cf. considérant 2.1.

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