

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11011/2016

ACJC/266/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 10 MARS 2017**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié\_\_\_\_\_ à Genève, appelant d'un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 octobre 2016, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_ SA, sise\_\_\_\_\_ à Zürich, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.03.2017.

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** B\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ à Genève.
- b.** Par contrat de bail à loyer du 24 mai 2000, B\_\_\_\_\_ a cédé à C\_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2000, l'usage d'une arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble précité pour un loyer annuel de 21'660 fr.
- c.** Par contrat du 1<sup>er</sup> avril 2010, C\_\_\_\_\_ a confié à A\_\_\_\_\_ la gérance libre du fonds de commerce du tabacs-journaux-vidéo-dépôt de pressing sis\_\_\_\_\_, dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, moyennant paiement d'une redevance mensuelle de 1'100 fr.
- d.** Par avis du 22 mars 2011 notifié à C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a résilié le du bail pour le 30 avril 2011 avec référence à l'art. 257f al. 3 CO.
- e.** Par jugement JTBL/1016/2012 du 19 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers, statuant d'accord entre toutes les parties, leur a notamment donné acte de ce que le congé adressé à C\_\_\_\_\_ le 22 mars 2011 était accepté, de ce que le bail portant sur l'arcade commerciale d'environ 102 m<sup>2</sup> sise\_\_\_\_\_ était prolongé jusqu'au jour de la publication dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) de l'autorisation définitive de démolir/construire concernant l'immeuble 1\_\_\_\_\_ à Genève, donné acte à C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ de ce qu'ils s'engageaient à restituer l'arcade précitée dans les deux mois suivant la publication dans la FAO de l'autorisation précitée, mais au plus tôt le 31 décembre 2014, donné acte à C\_\_\_\_\_ de ce qu'il avait toutefois la possibilité de restituer les locaux de manière anticipée, moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois et donné acte à B\_\_\_\_\_ de ce qu'elle s'engageait à informer C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ de la délivrance de l'autorisation de démolir/construire définitive, dès sa publication dans la FAO.
- f.** Par courrier du 17 février 2016 adressé à la régie D\_\_\_\_\_ SA, représentante de B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a déclaré vouloir résilier le bail de l'arcade précitée pour le 31 mars 2016.
- g.** Par courrier du 17 février 2016 adressé à A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a déclaré mettre fin au contrat de gérance pour le 31 mars 2016.
- h.** Par courrier du 29 mars 2016, D\_\_\_\_\_ SA a informé C\_\_\_\_\_ de ce que l'état des lieux de sortie concernant l'arcade précitée se tiendrait le 5 avril 2016.
- i.** Par requête déposée au greffe du Tribunal de première instance le 31 mai 2016, B\_\_\_\_\_ a formé une requête de protection de cas clair, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, à ce qu'A\_\_\_\_\_ soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, l'arcade précitée et à

---

ce que le Tribunal autorise B\_\_\_\_\_ à requérir l'exécution du jugement par la force publique dès son entrée en force.

**j.** A l'audience du 10 octobre 2016 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ s'est opposé à ladite requête et a sollicité un délai de départ pour restituer l'arcade, sans formuler aucune remarque quant au contenu de la requête de B\_\_\_\_\_. Cette dernière a persisté dans ses conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

**B.** Par jugement JTPI/12681/2016 du 13 octobre 2016, le Tribunal de première instance a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement, de sa personne, de ses biens et de tout tiers, l'arcade commerciale sise au rez-de-chaussée de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_, au cas où A\_\_\_\_\_ n'exécuterait pas ledit jugement, une fois que ce dernier serait exécutoire, à recourir à l'intervention de la force publique pour en obtenir l'exécution (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr., compensés avec l'avance fournie par B\_\_\_\_\_, mis à la charge d'A\_\_\_\_\_ et condamné en conséquence A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (ch. 3), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

**C. a.** Par acte expédié le 16 novembre 2016, A\_\_\_\_\_ appelle dudit jugement et conclut principalement, avec suite de frais judiciaires, à ce que les ch. 1 à 4 de son dispositif soient annulés, à ce que la requête en protection de cas clair du 31 mai 2016 soit déclarée irrecevable, et à ce que B\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes ses conclusions. Subsidiairement, il conclut, sous suite de frais judiciaires, à ce qu'un délai au 30 juin 2017 lui soit imparti pour évacuer de sa personne, de ses biens et de tout tiers l'arcade commerciale sise au rez-de-chaussée de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ à Genève, compte tenu de son engagement de s'acquitter par mois et d'avance de l'indemnité pour occupation illicite à B\_\_\_\_\_.

**b.** Par réponse du 14 décembre 2016, B\_\_\_\_\_ conclut, avec suite de frais judiciaires et dépens, au déboutement d'A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement JTPI/12681/2016.

**c.** Par réplique du 23 décembre 2016, A\_\_\_\_\_ soutient qu'aucune des conditions du cas clair ne serait réalisée en l'espèce, la situation ne correspondant pas à celle prévue dans le jugement du Tribunal des baux et loyers précité. Pour le surplus, il persiste dans ses conclusions.

**d.** Par courrier du 9 janvier 2017, A\_\_\_\_\_ a requis un délai au "30 juin 2017 pour s'expliquer" et expliciter son grief, sollicitant notamment la tenue d'une audience.

---

Par courrier du 13 janvier 2017, le greffe de la Cour de justice a fait savoir à A\_\_\_\_\_ qu'il ne pouvait être donné suite à sa requête d'octroi de délai au 30 juin 2017.

e. Par courrier du 12 janvier 2017, B\_\_\_\_\_ a renoncé à dupliquer et a intégralement persisté dans ses conclusions.

f. Par courrier du greffe de la Cour du 13 janvier 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

g. Par pli adressé le 7 février 2017 à la Cour, A\_\_\_\_\_ a développé divers griefs à l'encontre du jugement.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Ces conditions valent aussi en procédure de cas clair selon l'art. 257 CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1684 s.).

L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (ATF 94 II 51 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1; 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012 consid. 1).

En l'occurrence, et dans la mesure où l'action porte sur la revendication d'une arcade commerciale d'environ 102 m<sup>2</sup> située dans le canton de Genève, la valeur de 10'000 fr. est manifestement atteinte; la voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.2** Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans les dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'appel a été formé dans le délai et selon la forme requise. Il est ainsi recevable.

Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimée, ainsi que la réplique de l'appelant. En revanche, la détermination spontanée de ce dernier, adressée à la Cour au-delà du délai de 10 jours après la dernière communication de l'intimée, est irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

**2.** L'appelant fait valoir que, selon le jugement JTBL/1016/2012, tant C\_\_\_\_\_ que lui-même s'engageaient à restituer l'arcade dans les deux mois suivant la

publication dans la FAO de l'autorisation définitive de construire, mais au plus tôt le 31 décembre 2014. Or, une telle autorisation n'avait pas été délivrée. La possibilité de restituer les locaux de manière anticipée moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois ne concernait par ailleurs que C\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ considère dès lors que celui-ci ne pouvait pas procéder à une telle restitution anticipée s'il occupait les locaux lui-même. C\_\_\_\_\_ avait voulu restituer les locaux mais, dans la mesure où il n'avait pas utilisé de formule officielle pour résilier son contrat, A\_\_\_\_\_ considère que la résiliation est nulle. Ainsi, aucune des hypothèses prévues par le jugement susmentionné n'est selon lui réalisée, de sorte qu'il disposerait d'un droit préférentiel l'autorisant à continuer à exploiter ladite arcade commerciale. Il fait dès lors grief au Tribunal d'avoir à tort retenu que la condition relative à la situation juridique claire était réalisée.

L'appelant soutient en outre qu'il ne pouvait restituer les locaux dans un si bref délai, dans la mesure où l'exploitation du magasin représente son activité professionnelle et sa source de revenus. Le Code de procédure civile n'interdirait pas au juge d'impartir un délai de départ afin de permettre au locataire de trouver de nouveaux locaux. Il sollicite dès lors un délai au 30 juin 2017, tout en précisant que B\_\_\_\_\_ n'a pas allégué vouloir disposer immédiatement de cette arcade qui est selon lui vouée à la démolition. B\_\_\_\_\_ ne subira pas de dommage, dans la mesure où il lui verserait des indemnités pour occupation illicite.

Pour sa part, l'intimée considère que le bail principal dont bénéficiait C\_\_\_\_\_ a été valablement résilié par celui-ci avec effet au 31 mars 2016. L'appelant ne disposerait dès lors d'aucun titre ni bénéficierait d'un droit préférentiel l'autorisant à occuper l'arcade commerciale. Il occuperait dès lors illicitement ladite arcade.

Par ailleurs, elle fait valoir que l'appelant n'a pas contesté l'état de fait de sa requête du 20 septembre 2012 (*recte*: du 31 mai 2016), lequel est établi par pièces. La situation juridique serait par ailleurs claire, elle-même étant propriétaire de l'immeuble susmentionné et l'appelant n'étant pas au bénéfice d'un droit préférentiel l'autorisant à occuper les locaux. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC seraient dès lors selon elle remplies en l'espèce.

**2.1.1** Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (let. b). Les conditions de clarté de l'état de fait et de la situation juridique sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_443/2011 du 22 février 2012 consid. 2).

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas

---

équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

Un état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté; c'est le cas lorsque le défendeur ne remet pas en cause d'une manière substantielle les allégations du demandeur (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 257 CPC; HOFMANN, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2013, n. 10 ad art. 257 CPC). Un état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 III 23 consid. 3.2; HOHL, op. cit., n. 1662; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 257 CPC).

La condition de clarté de la situation juridique est réalisée si 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 (ATF 138 III 728 consid. 3.3; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2). Une telle clarté nécessite que la signification d'une norme ne fasse l'objet d'aucun doute raisonnable (ATF 118 II 302 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_471/2012 du 2 juillet 2013 consid. 5.1).

**2.1.2** A l'échéance du bail principal, le bailleur peut invoquer son droit de propriété et agir en revendication contre le sous-locataire devant le juge ordinaire (art. 641 al. 2 CC; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 580).

**2.2** En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté l'état de fait présenté par l'intimée dans le cadre de la procédure de première instance et ressortant du jugement querellé. L'état de fait n'est dès lors pas litigieux; la première condition de l'art. 257 CPC est remplie.

Il est par ailleurs admis que le locataire principal a valablement résilié le bail liant à l'intimée. Le bail principal ayant pris fin, celle-ci est fondée à agir en revendication contre l'appelant. Celui-ci ne peut donc pas invoquer valablement l'éventuelle nullité de la résiliation communiquée par le locataire.

Pour le surplus, il ne ressort pas du dispositif du jugement JTBL/1016/2012 que le locataire n'était pas légitimé à résilier le bail si l'appelant occupait l'arcade commerciale.

Il s'ensuit que la situation juridique est claire.

Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont dès lors réunies, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal.

- 3. 3.1** Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut 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).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, le Tribunal de l'exécution doit tenir compte du principe de proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

**3.2** En l'espèce, l'intimée a conclu devant le Tribunal à l'évacuation de l'appelant. C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné l'exécution du jugement d'évacuation. L'appelant sait, depuis la conclusion de l'accord, entériné par jugement du 19 septembre 2012, que le locataire pouvait restituer les locaux de manière anticipée, et depuis la résiliation - que ce congé soit valable ou non - du contrat de gérance au mois de mars 2016, qu'il devrait cesser l'exploitation du commerce.

En prononçant l'exécution du jugement d'évacuation dès que celui-ci serait exécutoire, le Tribunal s'est conformé au principe de proportionnalité.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

- 4.** Les frais judiciaires, fixés à 2'000 fr., seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC), et compensés avec l'avance de frais effectuée par celui-ci, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Il s'acquittera, en outre, de dépens en faveur de l'intimée de 2'400 fr., débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 novembre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/12681/2016 rendu le 13 octobre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11011/2016-5 SCC.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. et les met à charge d'A\_\_\_\_\_.

Dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'400 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Céline FERREIRA

**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.*