

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18260/2011

ACJC/1004/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 11 JUILLET 2012**

Entre

**Monsieur G** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Chambésy (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> décembre 2011, représenté par G \_\_\_\_\_ SA, agence immobilière, \_\_\_\_\_ Genève, comparant en personne,

d'une part,

et

**Monsieur V** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, intimé, comparant en personne,

et

**Monsieur C** \_\_\_\_\_, précédemment domicilié \_\_\_\_\_ Genève, actuellement sans domicile ni résidence connus, autre intimé, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés ainsi qu'à la Feuille d'Avis Officielle le 16.07.2012.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par acte expédié par pli recommandé le 23 décembre 2011 au greffe de la Cour de justice, G\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er décembre 2011, communiqué à G\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ par plis recommandés le 21 décembre 2011 et à C\_\_\_\_\_ par publication dans la Feuille d'avis officielle du 28 décembre 2011, par lequel les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande en paiement et en mainlevée définitive déposée le 6 septembre 2011 par G\_\_\_\_\_ à l'encontre de V\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure est gratuite (ch. 3) et informé les parties sur les voies de recours (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont estimé que le requérant ne disposait d'aucun titre de mainlevée lui permettant d'invoquer la protection dans les cas clairs en vue d'obtenir le paiement des sommes recherchées.

- b.** Devant la Cour, G\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau, condamne V\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à lui payer la somme de 27'528 fr. avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> août 2009 ainsi que la somme de 6'867 fr. 25 avec intérêt à 5% dès le 15 janvier 2010, prononce la mainlevée définitive du commandement de payer, poursuite no \_\_\_ J, notifié à V\_\_\_\_\_ le 18 novembre 2010 pour un montant de 34'485 fr. 25 et déboute ces derniers de toutes autres conclusions.

A l'appui de son appel, G\_\_\_\_\_ fait valoir que la situation juridique présentée devant le Tribunal était claire, de sorte que les premiers juges auraient dû donner suite à sa demande en protection dans les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC.

- c.** V\_\_\_\_\_ a été invité par pli recommandé du 12 janvier 2012 de la Cour à répondre à l'appel dans un délai de 10 jours. Le pli a été retourné à la Cour avec la mention "non réclamé" et renvoyé par pli simple le 24 janvier 2012. V\_\_\_\_\_ n'a pas répondu à l'appel.

Invité par publication dans la feuille d'avis officielle du 17 janvier 2012 à répondre à l'appel dans un délai de 10 jours, C\_\_\_\_\_ n'a pas répondu non plus.

- d.** G\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ ont été informés par plis du 2 mars 2012 du greffe de la Cour de ce que la cause était mise en délibération. Le pli destiné au second a été retourné à la Cour avec la mention "non réclamé" et renvoyé par pli simple le 27 mars 2010.

- B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

- a.** Les parties ont conclu le 3 juin 2004 un contrat de bail à loyer commercial d'une durée de 5 ans et seize jours, renouvelable de cinq ans en cinq ans, portant

---

sur la location d'un local commercial de 77 m<sup>2</sup> sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 27'528 fr., soit 2'294 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> mars 2008.

**b.** Par avis officiel du 28 juin 2008, G\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer avec effet au 31 juillet 2008.

**c.** L'évacuation des locataires a été prononcée par jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/\_\_\_/2008 du 5 décembre 2008, et confirmée par arrêt de la Cour de justice ACJC/\_\_\_/2009 du 7 septembre 2009.

**d.** Les locataires n'ayant pas restitué le local, G\_\_\_\_\_ a mandaté Me Gérard REYMOND, huissier judiciaire, afin d'obtenir l'exécution forcée du jugement d'évacuation, qui a eu lieu le 15 décembre 2009. L'huissier a restitué les clés au bailleur le 12 janvier 2010.

G\_\_\_\_\_ a par ailleurs eu recours à la société A\_\_\_\_\_, déménageurs officiels, pour le débarrassage des locaux. La facture du 18 janvier 2010 s'est élevée à 2'530 fr. 75.

Le propriétaire a également fait procéder à divers travaux de remise en état des locaux, qui ont été facturés par l'entreprise B\_\_\_\_\_ à 3'011 fr. 50, selon facture du 6 mai 2010.

**e.** G\_\_\_\_\_ a fait notifier le 18 novembre 2010 un commandement de payer pour 34'485 fr. 25, poursuite no \_\_ J, à V\_\_\_\_\_, qui y a fait opposition.

**f.** Par acte envoyé le 6 septembre 2011 au greffe du Tribunal des baux et loyers, G\_\_\_\_\_ a déposé à l'encontre de V\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ une demande en paiement, avec intérêts, des sommes suivantes : 1'325 fr. à titre d'honoraires d'huissier judiciaire, 2'530 fr. 75 à titre de frais de débarrassage du matériel et du mobilier garnissant les locaux, 3'011 fr. 50 à titre de frais de remise en état des locaux suite aux dégâts causés par les locataires et 27'528 fr. (soit 2'294 fr. x 12) à titre d'indemnité pour occupation illicite pour la période allant du 1<sup>er</sup> février 2009 au 31 janvier 2010. Il a demandé l'application de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) et conclu en outre au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par V\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° \_\_ J, qui lui avait été notifié le 18 novembre 2010.

A l'audience de comparution du 1<sup>er</sup> décembre 2011 devant le Tribunal, V\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés), dûment convoqués, n'ont pas comparu. G\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a persisté dans sa demande, aucun versement n'étant intervenu depuis le dépôt de celle-ci.

---

## EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

En l'espèce, devant les premiers juges, les conclusions dépassaient 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**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 ayant été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

**1.3** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, CPC Code de Procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310). La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20.09.2011).

- 2.** L'appelant fait grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevable sa requête de cas clair au motif qu'il n'avait pas produit de titre valant reconnaissance de dette. Il considère que l'unique condition posée par l'art. 257 CPC est l'existence d'un état de fait non litigieux et susceptible d'être immédiatement prouvé. Il allègue dès lors qu'en restreignant la notion de cas clair aux cas où il existe une reconnaissance de dette, les premiers juges ont vidé la loi de son sens, puisqu'il existe déjà une procédure sommaire en matière de mainlevée d'opposition. L'appelant estime que l'exigence d'une situation juridique claire est réalisée en l'espèce puisqu'il est constant que le locataire qui continue d'occuper les locaux au-delà de la fin du bail est redevable d'une indemnité pour occupation illicite correspondant au loyer précédemment convenu, des frais de la procédure d'expulsion et des frais de remise en état des locaux.

**2.1** L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a) l'état de fait n'est pas

litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire.

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté. Les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur (BOHNET, Code de procédure civile commenté, ad art. 257 n. 7).

Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de 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. 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 - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais 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, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

Le fait que le défendeur fasse défaut ne signifie pas encore l'absence de litige (BOHNET, Code de procédure civile commenté, ad art. 257 n. 7).

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., 2011, ad art. 257, n. 24).

**2.2** 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 (BOHNET, op. cit. ad art. 254, no 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).

Selon François BOHNET, 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., ad art. 257, no 11), laquelle est également soumise à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

Pour Fabienne HOHL, 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 (Procédure civile, Tome II, «*Compétence, délais, procédures et voies de recours*», Berne 2010, no 1676-1677).

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.

**2.3** Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO; ATF 121 III 408 consid. 4c p. 413; 117 II 65 consid. 2b p. 68). Le locataire est alors redevable de dommages et intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur peut réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, qui correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 821; HIGI, *op. cit.*, n. 58 ad art. 267 CO).

Les frais de la procédure d'expulsion, y compris éventuellement les frais du déménagement (garde-meubles inclus), exécutée par la collectivité publique peuvent être mis à la charge du locataire expulsé (LACHAT, *op. cit.*, p. 821).

Les colocataires sont des auxiliaires les uns des autres au sens de l'art. 101 al. 1 CO. Il s'ensuit que la bailleuse peut réclamer à chacun d'eux une indemnité pour occupation illicite des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006).

**2.4** En l'espèce, l'appelant conclut tout d'abord au paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux, par les intimés, du 1<sup>er</sup> février 2009 au 31 janvier 2010, soit 12 mois.

L'appelant a établi avoir obtenu un jugement d'évacuation, le 5 décembre 2008, confirmé par arrêt de la Cour du 7 septembre 2009, à l'encontre des intimés. Il a par ailleurs établi, par la production de la note d'honoraires de l'huissier judiciaire, que l'évacuation des occupants illicites a eu lieu le 15 décembre 2009 par la force publique, et que les clés des locaux ont été récupérées le 12 janvier 2010.

Par conséquent, il y a lieu d'admettre, avec l'appelant, que l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. Les premiers juges auraient dû, même par défaut des intimés, entrer en matière sur la requête de cas clair s'agissant des indemnités pour occupation illicite.

---

Il résulte des pièces produites par l'appelant que le bail a pris fin le 31 juillet 2008. Les locataires n'ont pas quitté les locaux mais ont versé une indemnité pour occupation illicite des locaux, correspondant au loyer précédemment payé, jusqu'en janvier 2009. Les intimés ont ensuite occupé illicitement les locaux, sans payer d'indemnité, du 1<sup>er</sup> février 2009 au jour de l'expulsion le 15 décembre 2009.

Ce sont donc 10 mois (février 2009 à novembre 2009) et 15 jours (décembre 2009) d'indemnités pour occupation illicite qui sont dues par les intimés.

Le loyer (sans charges) du local commercial ayant été fixé en dernier lieu à 2'294 fr., l'indemnité pour occupation illicite s'élève, en l'espèce, compte tenu des principes énoncés au paragraphe précédent, à 24'050 fr. (10 x 2'294 fr. + 1'110 fr. [2'294 fr. ./ 31 x 15]).

L'appel sera dès lors admis sur ce point.

**2.5** L'appelant conclut ensuite au paiement de 6'867 fr. 25 à titre de remboursement des frais d'huissier (1'325 fr.), de débarrassage (2'530 fr. 75) et de remise en état des locaux précédemment loués aux intimés (3'011 fr. 50).

**2.5.1** S'agissant des frais d'huissier et de débarrassage, il y a lieu d'admettre que l'état de fait est prouvé.

L'appelant produit en effet la note d'honoraires de l'huissier judiciaire, de 1'325 fr., ainsi que la facture du déménageur officiel, de 2'530 fr. 75.

Au vu des principes de doctrines rappelés ci-dessus, la situation juridique est claire, et les montants que l'appelante a payé pour procéder à la récupération des locaux et à leur débarrassage devront lui être remboursés par les précédents locataires.

**2.5.2** En revanche, force est de reconnaître que les frais de remise en état des locaux ne peuvent, sur simple facture, être admis. Ces frais pourraient en effet faire l'objet de contestations fondées sur l'état des lieux d'entrée - qui n'est pas produit - ou la nature des défauts constatés (usure).

La Cour ne peut dès lors pas, sur simple production de la facture de remise en état, parvenir à la conclusion que la créance de l'appelant est incontestée.

**2.5.3** Par conséquent, l'appel sera admis s'agissant des prétentions en remboursement des frais d'huissier (1'325 fr.) et de débarrassage (2'530 fr. 75), mais il ne sera pas entré en matière, dans le cadre d'une procédure de protection dans les cas clairs, sur les prétentions en paiement des frais de remise en état des locaux précédemment loués aux intimés.

3. En conclusion, les intimés seront condamnés à payer à l'appelant des indemnités pour occupation illicite de 24'050 fr. ainsi que les frais liés à l'expulsion, soit au total 27'905 fr. 75 (24'050 fr. + 1'325 fr. + 2'530 fr. 75). Cette somme portera intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> août 2009 (date moyenne).

La mainlevée définitive de l'opposition formée par G\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite no \_\_ J, qui lui a été notifié le 18 novembre 2010, sera prononcée à concurrence de ce montant.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé le 23 décembre 2011 par G\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1472/2011 rendu le 1<sup>er</sup> décembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18260/2011-8-D.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement.

**Et statuant à nouveau :**

Déclare irrecevables les conclusions en paiement de 3'011 fr. 50.

Condamne V\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à G\_\_\_\_\_ la somme de 27'905 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> août 2009.

Prononce, à concurrence de ce montant, en capital et intérêts, la mainlevée définitive dans la poursuite no 10 \_\_\_J.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Lucien BACHELARD, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.*