

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5710/2011

ACJC/1309/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011**

Entre

A \_\_\_\_\_ domicilié à Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2011, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, 26, quai Gustave-Ador, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

Et

F \_\_\_\_\_ GMBH, représentée par Mme Frieda LANDAU, Burstwiesenstrasse 33, 8055 Zurich, intimée, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

---

### **EN FAIT**

- A. Par jugement du 15 juin 2010, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé donné à A\_\_\_\_\_ par F\_\_\_\_\_ GMBH le 20 mai 2008 pour le 30 juin 2008 en relation avec les locaux sis au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, route des Jeunes à Carouge, dans lesquels était exploité un établissement public à l'enseigne la "C\_\_\_\_\_".

Statuant sur appel de A\_\_\_\_\_ par arrêt du 13 décembre 2010, la Cour de justice a confirmé le jugement précité.

Cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

- B. Le 28 février 2011, F\_\_\_\_\_ GMBH a déposé au Tribunal des baux et loyers une requête en évacuation dirigée contre A\_\_\_\_\_, fondée sur l'arrêt définitif et exécutoire de la Cour de justice du 13 décembre 2010. Elle concluait à ce que soit ordonnée l'expulsion immédiate de A\_\_\_\_\_ ainsi que de tout tiers, au besoin par la force publique, à la restitution immédiate de toutes les clés, ainsi qu'au paiement des frais d'expulsion et de dommages et intérêts pour occupation illicite des locaux.

Lors de l'audience tenue par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2011, F\_\_\_\_\_ GMBH a persisté dans sa requête et déclaré qu'elle ne souhaitait pas revenir sur le congé donné pour le 30 juin 2008.

Le procès-verbal d'audience ne fait pas mention de conclusions prises par A\_\_\_\_\_. Celui-ci a fait valoir qu'il payait régulièrement les indemnités pour occupation illicite, qu'il employait dix personnes et que l'évacuation des locaux entraînerait des conséquences pénibles pour lui-même et ses employés.

Il n'a pas été porté au procès-verbal que le Tribunal aurait refusé à l'une ou l'autre partie de poser des questions à son adversaire.

- C. Par jugement du 11 mai 2011, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers les locaux qu'il occupe au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, route des Jeunes aux Acacias, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Il a retenu que A\_\_\_\_\_ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte qu'il violait l'art. 267 al. 1 CO prévoyant l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

- D. Par acte du 23 mai 2011, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement. Il a conclu à son annulation et au déboutement de F\_\_\_\_\_ GMBH de ses conclusions en

évacuation, ou au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, avec suite de dépens. Il a sollicité la convocation par la Cour de justice, subsidiairement par le Tribunal des baux et loyers, d'une audience de comparution personnelle des parties.

Il a produit un chargé de pièces, dont toutes sont antérieures au jugement attaqué, à l'exception d'un courrier adressé le 20 mai 2011 à sa partie adverse par lequel il requérait de pouvoir transmettre l'exploitation de l'établissement public.

Par mémoire-réponse du 16 juin 2011, F\_\_\_\_\_ GMBH a conclu principalement à l'irrecevabilité de l'appel faute de valeur litigieuse suffisante, subsidiairement à la confirmation du jugement avec suite de dépens. Elle a requis le bénéfice de l'exécution anticipée du jugement et la condamnation de l'appelant à une amende pour téméraire plaideur.

### **EN DROIT**

1. Selon l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (al. 1 let. a). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

**1.2.** 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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement 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).

**1.3.** L'appelant soutient que la valeur litigieuse est de 75'000 fr. en l'espèce, correspondant à une période minimale de six mois de loyers.

La présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelant et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 162'500 fr. (loyer mensuel de 12'500 fr. x 13 mois). La période de 13 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 cinq mois pour l'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.4.** Le présent appel, formé selon la forme et dans le délai prévus par la loi (art. 311 et 314 CPC), est recevable.

- 2.** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a. ils sont invoqués ou produits sans retard, b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces produites en appel auraient pu l'être en première instance, de sorte qu'elle ne seront pas prises en considération, à l'exception du courrier du 20 mai 2011.

- 3.** L'appelant ne formule pas de grief à l'endroit du jugement attaqué, admettant ne plus pouvoir contester la résiliation du contrat de bail ni ne prétendant que l'intimée ne serait pas en droit de requérir son évacuation. Il se borne à émettre des protestations générales, relevant que les procédures dirigées contre lui étaient abusives et que la situation générale qui en résulte paraît injuste et inadmissible, voire choquante d'un point de vue social.

Il fait encore valoir que le Tribunal n'aurait, à tort, pas proposé aux parties de se concilier, pas interrogé les parties sur la question du paiement des indemnités pour occupation illicite, ni l'intimée sur les raisons l'incitant à requérir son évacuation.

**3.1.** L'art. 267 al. 1 CO prévoit que le locataire a l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail.

En l'espèce, il est constant que le bail s'est terminé le 30 juin 2008, au terme du délai de congé donné par F\_\_\_\_\_ GMBH, dont la validité a été confirmée par décision définitive de la Cour de justice.

Partant, l'appelant n'a plus aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de l'intimée. C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné l'évacuation de l'appelant.

**3.2.** Le procès-verbal de l'audience du 3 mai 2011 ne fait pas mention de ce que l'appelant se serait vu refuser la possibilité de poser à sa partie adverse toute question qu'il aurait souhaité formuler lors de la comparution personnelle des parties. L'appelant ne le soutient d'ailleurs pas. Il ne peut donc s'en prendre qu'à lui-même s'il n'y a pas alors procédé.

Pour le surplus, statuant en procédure sommaire sur un cas clair, le Tribunal, après avoir enregistré la position de l'intimée qui persistait dans sa requête et ne voulait pas revenir sur le congé donné pour le 30 juin 2008, n'avait pas à interroger les parties sur des faits qui n'étaient pas pertinents pour la solution du litige, quel qu'en fût le désagrément pour l'appelant.

Pour ces motifs, la Cour ne donnera pas suite à la requête de comparution personnelle à laquelle l'appelant lui demande de procéder soit elle-même soit en retournant la cause aux premiers juges.

**3.3.** Le jugement entrepris sera donc confirmé.

- 4.** L'intimée requiert, sans motivation particulière, le bénéfice de l'exécution anticipée du jugement attaqué.

L'art. 315 al. 2 CPC dispose que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée; elle ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés.

A la requête de l'intimé, l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée de la décision. Cette hypothèse ne doit être appliquée qu'avec extrême prudence par l'instance d'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 189).

A Genève, l'art. 26 LaCC prévoit une procédure propre à l'exécution d'un jugement d'évacuation.

In casu, il n'existe pas de raison commandant de s'écarter de cette procédure instituée par la loi cantonale et de faire droit à la requête de l'intimée.

- 5.** La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC).

L'intimée requiert que l'appelant soit condamné à une amende pour témérité.

Selon l'art. 115 CPC, les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi.

En l'espèce, l'appelant, qui a lui-même souligné ne pas avoir de moyens juridiques à soulever pour contester le jugement attaqué, a agi de manière audacieuse, sans toutefois atteindre la témérité. La Cour renoncera donc à mettre des frais à sa charge.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/459/2011 du Tribunal des baux et loyers rendu le 11 mai 2011 dans la cause C/5710/2011-8-E.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toute autre conclusion

**Siégeant :**

Monsieur Jean RUFFIEUX, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean RUFFIEUX

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.*