

# BGer 4A 188/2012 vom 1. Mai 2012

Bundesgericht, 2012-05-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_188\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_188_2012)

FR: TF 4A 188/2012 du 1 mai 2012

IT: TF 4A 188/2012 del 1 maggio 2012

## Regeste

occupation illicite de locaux; action en revendication | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Le présent recours, formé en temps utile par les personnes physiques ayant succombé dans leur conclusion tendant au rejet de l'action en revendication ( art. 76 al. 1 LTF ), est dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ) dans une affaire pécuniaire. Quoi qu'en disent les recourants, la Chambre civile retient, avec raison, que la valeur litigieuse de 30'000 fr. fixée à l' art. 74 al. 1 let. b LTF pour la recevabilité du recours en matière civile, est atteinte en l'espèce, s'agissant d'une action en revendication (pour le calcul de cette valeur, cf. l'arrêt 4A\_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1). Les recourants se sont donc trompés en interjetant un "recours de droit public". Cette erreur de désignation reste toutefois sans conséquence, puisque leur recours peut être accueilli comme un recours en matière civile (cf. ATF 133 II 396 consid. 3.1 p. 399), étant rappelé que des griefs d'ordre constitutionnel peuvent également être invoqués par cette voie de droit ( ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.

### E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Le recourant ne peut critiquer ces faits-là que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 97 al. 1 LTF ), ce qu'il lui appartient d'exposer et de démontrer de manière claire et circonstanciée. La correction du vice doit en outre être susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Aux pages 3 et 4 de leur mémoire, sous chiffre V, les recourants allèguent un certain nombre de faits comme s'ils plaidaient devant une juridiction d'appel, c'est-à-dire sans indiquer d'où ils les tirent, pour ceux qui ne figurent pas dans l'arrêt attaqué, ni en quoi les constatations y relatives seraient insoutenables, pour ceux qui y figurent. Cette manière de procéder n'est pas conforme aux principes qui viennent d'être rappelés. En conséquence, la Cour de céans s'en tiendra aux seuls faits constatés dans l'arrêt cantonal.

### E. 3

A ce stade de la procédure, le litige ne porte plus que sur le point de savoir si les recourants et l'intimée se sont liés ou non par un contrat de bail.

### E. 3.1

Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concludants ( art. 1er al. 2 CO ). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 184/185 n. 4.5). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1).

### **E. 3.2**

Appliquant ces principes aux faits constatés par elle (cf. let. A. ci-dessus), la Chambre civile en déduit, avec raison, que les recourants ne sauraient soutenir que l'intimée aurait, d'une quelconque manière, manifesté son intention de conclure avec eux un contrat de bail portant sur les locaux précédemment remis à bail aux locataires principaux. Elle en conclut que les recourants ne disposent pas d'un titre juridique leur permettant de s'opposer à l'action en revendication. Pareille appréciation juridique de la situation de fait n'implique aucune violation du droit fédéral. La Cour de céans peut donc y renvoyer, conformément à l' art. 109 al. 3 LTF , les quelques critiques formulées par les recourants à son encontre tombant du reste manifestement à faux. Ainsi en va-t-il de leur référence à l' art. 263 al. 1 CO relatif au transfert du bail d'un local commercial. De même, en soutenant que la bailleuse aurait accepté leurs versements depuis mai 2010 jusqu'à ce jour sans indiquer qu'il s'agissait de paiements pour occupation illicite des locaux, les recourants s'écartent des constatations des juges précédents dont il ressort que le 4 octobre 2010, la régie a transmis à B. \_\_\_\_\_ des bulletins de versement, avec la mention "occupation illicite", pour les mois d'octobre et décembre 2010, en précisant que "cela ne [valait] nullement reconnaissance de l'attribution du logement à [ses] clients" (cf. let. A.c, dernier §, ci-dessus). Force est d'admettre, en tout état de cause, que les faits retenus par la cour cantonale ne révèlent pas de circonstances qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, auraient pu être interprétées de bonne foi par les recourants comme la manifestation objective, émanant de l'intimée, de sa volonté de se lier à eux par un contrat de bail, quelle qu'ait pu être sa volonté interne. Dans ces conditions, les juges genevois ont appliqué correctement le droit fédéral en accueillant l'action en revendication déposée par le propriétaire de l'immeuble où se trouvent les locaux occupés sans droit par les recourants.

### **E. 4**

Etant donné les circonstances, le Tribunal fédéral renoncera à mettre des frais à la charge des recourants ( art. 66 al. 1 LTF ). La demande d'assistance judiciaire présentée par eux devient ainsi sans objet. Quant aux dépens, l'intimée, qui n'a pas été invitée à déposer une réponse, n'y a pas droit.