

# **GE\_GERICHTE ACJC/1004/2014 vom 4. April 2014**

GE Cour de justice, 2014-04-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1004\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1004_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1004/2014 du 4 avril 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1004/2014 del 4 aprile 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 lit. 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 du Tribunal fédéral, l'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 1 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 pour un bien immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1). En l'occurrence, vu l'objet de l'action en revendication, soit un appartement, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC), par le dépôt d'un appel, écrit et motivé (cf. art. 130 et 131 CPC). L'appel est recevable en l'espèce pour avoir été déposé, par une partie qui y a intérêt, dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi.

### **E. 1.3**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'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 (let. b). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1). Le courrier produit par l'appelant devant la Cour, daté du 15 juin 2012, est antérieur à la date à laquelle la cause a été gardée à juger devant le Tribunal. L'appelant n'explique pas pour quel motif il ne pouvait être produit en première instance (y compris avec ses déterminations écrites déclarées irrecevables). Il n'a dès lors pas démontré avoir fait preuve de la diligence requise. Cette pièce nouvelle sera dès lors déclarée irrecevable.

- 6/11 -

C/1449/2014

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

L'appelant conteste que les déterminations écrites qu'il a déposées devant le Tribunal étaient irrecevables. Il fait valoir que son état de santé l'empêchait de se déplacer et que le dépôt d'une détermination écrite n'était pas interdit par le Code de procédure civile.

### **E. 2.1**

La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). La procédure sommaire se caractérise par sa souplesse et sa rapidité. Souple dans sa forme, car elle peut être orale ou écrite, rapide grâce à l'admission limitée des moyens de preuve ainsi qu'à la cognition du tribunal limitée aux faits patents ou à une grande vraisemblance (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006, p. 6956-6958). La doctrine est partagée sur la question de savoir si, lorsque la procédure est orale, la partie citée est néanmoins autorisée à répondre à la requête par des conclusions écrites. Pour certains auteurs, le tribunal ne peut en aucun cas refuser le dépôt d'une réponse écrite avant ou jusqu'à l'audience; les parties peuvent donc déposer spontanément une prise de position écrite avant ou à l'audience, en particulier lorsque le litige porte sur des questions de fait ou de droit complexes. Interdire le dépôt d'une réponse au défendeur qui souhaite s'exprimer par écrit constituerait un formalisme excessif injustifié; on peut rattacher ce principe au droit de réplique que le Tribunal fédéral tire de l'art. 29 al. 1 Cst. (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], n. 2 ad art. 253 CPC, et n. 9 ad art. 202 CPC; RUBIN, in BAKER MCKENZIE, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 6-7 ad art. 253 CPC). Pour d'autres auteurs, le juge choisit entre une procédure écrite ou orale, en fonction des particularités du cas. Le principe du choix entre procédure écrite ou orale découle du principe de célérité, la procédure ne devant pas être inutilement ralentie (HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, p. 279, nos 1532-1535; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 162). Le cité n'a pas le choix entre l'un ou l'autre des modes de détermination. Les parties sont libres de faire des propositions sur la conduite du procès, mais il appartient au Tribunal de définir le mode de détermination de la partie citée (KAUFMANN, in Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n° 13 ad art. 253 CPC; CHEVALIER, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozess

- 7/11 -

C/1449/2014

ordnung (ZPO), SUTTER-SOMM ET ALII [ED.], 2ème éd., 2013, n° 1 ad art. 253 CPC; MAZAN, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 11 ad art. 253 CPC). Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst comprend notamment pour le justiciable le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 126 I 15 consid. 2a/aa; 124 I 49 consid. 3a).

## **E. 2.2**

En l'espèce, quand bien même le texte de la convocation n'indiquait pas spécifiquement que le Tribunal avait choisi la procédure orale, le recourant, assisté d'un avocat, aurait raisonnablement dû inférer de cette citation à comparaître, au vu de l'art. 253 CPC qui prévoit que le juge donne l'occasion à la partie citée de se déterminer oralement ou par écrit, que le juge avait en l'espèce opté pour la procédure orale. La cause ne portait en outre pas sur des questions de fait ou de droit complexes. Au surplus, l'appelant n'a invoqué, aux termes de son courrier du 25 mars 2014, aucun motif pouvant expliquer ou justifier qu'il ne soit ni présent ni représenté lors de l'audience fixée par le Tribunal et adresse à celui-ci une écriture spontanée. Il invoque, en appel, souffrir de problèmes de santé, lesquels ne sont cependant attestés par aucun certificat médical et n'excluaient pas, en tout état de cause, qu'il se fasse représenter à l'audience. Dès lors, en convoquant une audience, le premier juge a suffisamment donné la possibilité à l'appelant de se déterminer sur la requête déposée à son encontre et, ainsi, d'exercer son droit d'être entendu. Partant, il n'a violé ni le Code de procédure civile ni le droit d'être entendu de l'appelant en déclarant irrecevables ses écritures. En tout état de cause, le Tribunal a discuté l'argumentation développée par l'appelant aux termes de ses déterminations écrites, de sorte que les droits procéduraux de l'appelant n'ont, quoi qu'il en soit, pas été violés. L'appelant sera dès lors débouté de sa conclusion tendant au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction écrite.

## **E. 3**

L'appelant soutient que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC. Il fait valoir qu'il était titulaire d'un sous-bail, ce que les intimés savaient depuis le 15 juin 2012, qu'ils avaient depuis lors encaissé les loyers et qu'il était devenu locataire de fait. Les intimés devaient donc être renvoyés à agir devant le tribunal des baux et loyers.

- 8/11 -

C/1449/2014

### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 p. 125, 620 consid. 5.1.1 p. 621). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

### **E. 3.1.2**

Le propriétaire d'un immeuble peut en principe décider librement, dans les limites de la loi, de l'usage de son bien (art. 641 al. 1 CC). Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (art. 641 al. 2 CC). Sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire peut réclamer l'expulsion de tout occupant dont il n'a pas l'obligation de

tolérer la présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2014 du 27 mai 2014 consid. 4). Le défendeur à l'action en revendication peut opposer un droit préférable de nature réelle ou personnelle à celui qui prétend à la propriété sur la chose (arrêt du Tribunal fédéral 4C.265/2002 du 26 novembre 2002 consid. 2.1).

### **E. 3.1.3**

La conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un bail tacite suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 consid. 5 p. 156) et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêts du Tribunal fédéral 4C.198/2004 du 6 juillet 2004, consid. 4.1; 4C.475/1993 du 28 mars 1995, publié in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht* 1995 p. 161, consid. 4a/cc). La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1). Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. Lorsque ce dernier a pris fin, le propriétaire peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire en invoquant l'art. 641 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 7).

- 9/11 -

C/1449/2014

### **E. 3.2**

En l'espèce, si l'appelant était au bénéfice d'un sous-bail conclu avec la locataire, portant sur l'appartement dont les intimés sont propriétaires, comme il le soutient, celui-ci n'a, en tout état de cause, pas perduré à la suite de la résiliation du bail principal et il ne peut faire obstacle à la revendication des intimés. En outre, l'appelant soutient que les intimés savent depuis le 15 juin 2012 qu'il occupe l'appartement dont ils sont propriétaires. Ils auraient depuis lors toléré sa présence, de sorte qu'il aurait acquis le statut de locataire. Il fonde toutefois son allégation sur une pièce qui est irrecevable et dont il ne peut dès lors être tenu compte. L'appelant n'a dès lors pas rendu vraisemblable que les intimés avaient connaissance, dès la date invoquée, du fait qu'il occupait leur appartement. Le fait que les intimés auraient su dès le 15 juin 2012 que l'appelant occupait l'appartement litigieux ne serait pas suffisant, quoi qu'il en soit, pour admettre qu'ils ont accepté la conclusion d'un bail tacite avec l'appelant. En effet, ils ont d'abord entrepris des démarches pour faire quitter les lieux à la locataire dont le bail avait pris fin. Ils ont ensuite déposé leur requête en évacuation contre l'appelant seulement dix-sept jours après que le conseil de la locataire a indiqué à l'huissier judiciaire qu'ils avaient mandaté que leur appartement était occupé par l'appelant. Leur comportement démontre donc clairement leur volonté d'obtenir le déguerpissement des occupants de l'appartement et de récupérer la jouissance de celui-ci. Le seul encaissement, par les intimés, des montants qui auraient été versés par l'appelant ne serait pas de nature à démontrer le contraire au vu des démarches entreprises par les intimés. Aucune intention des intimés de conclure un nouveau bail avec l'appelant ne peut être constatée. Pour le surplus, l'absence, alléguée par l'appelant, d'urgence pour les intimés ou de preuve de leur besoin d'occuper l'appartement dont ils sont propriétaires, l'âge de l'appelant ou son rôle dans la sauvegarde de l'immeuble dans lequel l'appartement litigieux est situé, construit par F\_\_\_\_\_, ne sont pas des éléments pertinents dans le cadre de la présente action en revendication. Il résulte de ce qui précède que les conditions pour que soit admise la conclusion tacite d'un bail font défaut en l'espèce, de sorte que c'est à bon

droit que le Tribunal a admis que l'appelant ne disposait d'aucun titre juridique pour s'opposer à l'action en revendication introduite par les intimés. Le cas est clair et le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

#### **E. 4**

L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 2'000 fr. (art. 17, 26, 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais déjà effectuée, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Par ailleurs, l'appelant sera également condamné à payer les dépens des intimés qui étaient représentés par un avocat devant la Cour (art. 95 al. 3 et 96 CPC). Le

- 10/11 -

C/1449/2014 défraiement dû à ceux-ci est arrêté à 1'500 fr., débours et TVA compris (84, 85, 88 et 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/1449/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4585/2014 rendu le 4 avril 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1449/2014-8 SCC. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel à 2'000 fr. et les met à la charge de A\_\_\_\_\_. Dit que ces frais sont entièrement compensés par l'avance fournie par A\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat. Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Céline FERREIRA

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 30'000 fr.

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