

GE_GERICHTE ACJC/1126/2024 vom 21. März 2024

GE Cour de justice, 2024-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1126_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1126/2024 du 21 mars 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1126/2024 del 21 marzo 2024

Erwägungen

E. 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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Lorsque le litige porte sur une décision prise dans le cadre d'une procédure en cas clair portant sur une requête en expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). En l'espèce, le prononcé, par le Tribunal, de l'évacuation des recourants est contesté, de sorte que la voie du recours est ouverte, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. au vu du loyer des locaux loués de 871 fr. par mois. Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

E. 2

Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que le cas était clair.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, 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 et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

E. 2.1.1

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal, la procédure du cas clair est irrecevable ((ATF 144 III 462 consid. 3.1). La situation juridique est claire lorsque 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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale (cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du tribunal ou

C/25594/2023 que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées). Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

E. 2.2

La juridiction des baux et loyers peut connaître des litiges survenant entre un bailleur principal et un sous-locataire, la notion de «litiges relatifs au contrat de bail à loyer» au sens de l'art. 89 LOJ devant être comprise extensivement. Le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.). Cette compétence ne concerne que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire selon l'art. 86 LOJ demeure (ACJC/646/2019 du 6 mai 2019).

E. 2.3

En tant que moyen de réaction contre une voie de fait apparente, les actions possessoires protègent le possesseur immédiat contre les tiers (arrêt du Tribunal fédéral 5A_63/2019 du 15 juillet 2019, consid. 5.1).

L'action en raison du trouble de l'art. 928 CC doit être admise chaque fois qu'il y a un trouble illicite de la possession. L'acte de trouble est illicite chaque fois qu'il n'est pas autorisé par la loi ou par le possesseur. En principe, le défendeur n'est pas admis à invoquer un droit qu'il aurait sur ou en relation avec l'objet, notamment en vertu d'un contrat, même si en pratique, le tribunal pourra difficilement éviter cette question lorsque la limite des possessions est incertaine (STEINAUER, Les droits réels, tome 1, 6ème éd. 2019, n. 466, 408, 470).

En ouvrant action en procédure sommaire, le demandeur court le risque que le juge considère que la situation juridique n'est pas suffisamment claire, et qu'il déclare ainsi sa requête irrecevable. Les actions possessoires peuvent en effet poser des questions de fait ou de droit délicates (PICHONNAZ, CR-CC, 2016 ad art. 927 n. 25, 28).

E. 2.4

En l'espèce, il est constant qu'aucune relation contractuelle n'existe entre les parties.

Le "contrat de bail" dont se prévalent les recourants, a, comme l'admettent ceux-ci, été passé avec un tiers qui ne disposait d'aucun droit sur le logement, de sorte

C/25594/2023 qu'il n'a pu en faire bénéficier son cocontractant. Le recourant, ainsi que sa famille, se trouvent dès lors dans une situation d'occupants non titulaires d'un contrat de bail de sous-location.

La compétence ratione materiae de la juridiction des baux et loyers n'est donc pas clairement établie, étant rappelé que celle-ci s'examine d'office (art. 59 et 60 CPC).

Par ailleurs, l'action formée par l'intimé tend à la cessation du trouble, au sens de l'art. 928 CC. Il s'agit d'une action possessoire, dans laquelle la doctrine rappelle que l'examen de la limite des possessions est délicate. En l'occurrence, le Tribunal a retenu implicitement qu'à cet égard, la situation juridique était claire. A cet effet, il a comparé les droits de l'intimé, locataire, aux droits des recourants découlant selon ceux-ci du contrat passé avec un tiers (dont la propre position de possesseur cas échéant n'a pas été évoquée), sans s'attacher à examiner les règles de la possession susceptibles d'entrer en considération dans le présent cas. Cet examen se révèle pourtant nécessaire, et les éléments à la procédure ne permettent pas d'en tirer une conclusion évidente.

Pour les deux motifs qui précèdent, les conditions de l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées.

Le recours sera ainsi admis. La décision attaquée sera annulée, et il sera statué à nouveau dans le sens que la requête formée par l'intimé sera déclarée irrecevable.

E. 3

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/25594/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable le recours formé le 15 avril 2024 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/342/2024 rendu le 21 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25594/2023. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête formée le 24 novembre 2023 par D_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.

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