

GE_GERICHTE ACJC/1284/2015 vom 28. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1284_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1284/2015 du 28 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1284/2015 del 28 ottobre 2015

Erwägungen

E. 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,

- 10/15 -

C/27824/2011 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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

A l'instar de ce qui prévaut en matière de contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse, liée à une action en constatation de l'existence d'un bail tacite, se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). Il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1.; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, la demande vise à faire constater l'existence d'un bail entre les parties. Le loyer de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 20'316 fr. l'an, charges non comprises. La valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence, s'élève à 60'948 fr. (3 x 20'316 fr.) et dépasse le seuil de 10'000 fr. si bien que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Par ailleurs, interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 CPC).

E. 2

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. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310).

- 11/15 -

C/27824/2011

E. 3

Il n'est pas contesté qu'ensuite du décès de D_____ le 19 mars 1972, ses deux filles et sa veuve sont en qualité d'héritiers, devenues immédiatement et de par la loi parties au contrat de bail portant sur le logement de 6,5 pièces (cf. art. 560 CC et art. 266i CO). A ce moment-là, les trois héritiers étaient donc colocataires de l'appartement.

E. 4

Les appelantes reprochent aux premiers juges d'avoir retenu qu'un bail avait valablement été conclu avec E_____ seule en 1982. Il convient donc d'examiner si, dès cette date et ultérieurement, le contrat de bail a été modifié et si seule E_____ pouvait être considérée comme titulaire du bail, à l'exclusion de ses deux filles, H_____ et B_____.

E. 4.1

Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, AT I, 9 e éd., 2008, n. 611; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1 p. 179 s. et ch. 22.3.4 p. 557). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant. La doctrine majoritaire, suivie par la jurisprudence, admet que le transfert de contrat n'est pas la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette, mais un contrat sui generis soumis à aucune forme particulière, dans la mesure où le contrat initial ne l'était pas lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014, consid. 1.3).

E. 4.2

En l'espèce, la Cour relève, au préalable, que selon la jurisprudence récente susmentionnée, la question du partage de la succession de D_____ et l'existence d'une forme écrite de l'acte de partage ne sont pas déterminantes pour trancher le présent litige et examiner si le bail a été modifié depuis son décès en 1972. Cela étant, il n'est pas contesté par les parties que le 5 novembre 1982, E_____ a contresigné seule un contrat de bail portant sur le logement de 6,5 pièces et établi par erreur au nom de D_____, alors décédé. B_____ a soutenu qu'en retournant le bail signé, sa mère avait agi pour toute la famille et que le bail serait resté aux noms des trois héritières.

Or, une telle interprétation ne saurait être suivie. Il découle en effet des avis de majoration de loyer, notifiés dès l'année 1987, que la régie, respectivement les bailleurs qui se sont succédé ont toujours considéré être liés à E_____ seule ; aucun des avis produits ne fait référence, en qualité de locataire, à H_____ ou

- 12/15 -

C/27824/2011 B_____. En outre, depuis le mois de mai 1979, H_____ avait quitté l'appartement de 6,5 pièces pour s'installer dans son propre logement, au 6ème étage. Dans ces circonstances particulières, la régie, respectivement les bailleurs, ne pouvaient valablement penser qu'en signant seule le bail - certes libellé erronément au nom de D_____ - E_____ exprimait en réalité la volonté de ses deux filles de figurer au bail, encore moins celle de sa fille A_____, déjà locataire de son propre logement dans l'immeuble et qui avait quitté le logement de la famille.

Cette appréciation est renforcée par le fait que les appelantes, depuis le décès de leur père et jusqu'au décès de leur mère en 2011, ne se sont jamais manifestées et n'ont jamais revendiqué la titularité du bail. La Cour retient à l'instar des premiers juges qu'une objection pouvait être attendue des appelantes, non seulement en 1982 lorsque leur mère avait signé le nouveau bail, mais également à l'occasion des notifications de hausses ultérieures. Il résulte en effet des déclarations des intimées elles-mêmes que B_____ gérait, depuis les graves problèmes de santé de leur mère dès l'année 1999, les affaires administratives de cette dernière, notamment le paiement du loyer; elle a donc nécessairement pris connaissance des notifications liées au bail depuis cette date. Il lui appartenait donc de réagir à ces notifications faites au seul nom de sa mère si elle s'estimait titulaire du bail à ses côtés et aux côtés de sa sœur.

La notification de quatorze avis de majoration de loyer et autres modifications de novembre 1987 au mois de mai 2004 comportant le seul nom de E_____ et l'absence d'objection ou de manifestation quelconque des appelantes sont des éléments prépondérants à prendre en considération, en faveur de la modification du contrat par actes concluants au seul nom de cette dernière (cf. à ce propos, ACJC/236/2014 du 24.02.2014, consid. 4.3).

E. 4.3

Il apparaît également que lors des diverses communications avec la régie, les appelantes n'ont jamais évoqué leur qualité de titulaire du bail et, inversement, les représentants de la régie n'ont jamais considéré les appelantes comme locataires.

Rien ne peut être déduit des courriers échangés en 2008 entre le G_____ et la régie et E_____, B_____ n'étant ni citée, ni destinataire de ces correspondances. Le témoin I_____ a, de son côté, relaté que lors de son unique visite à B_____ et sa mère, celle-là lui avait expliqué que sa mère n'avait plus les capacités de négocier ni de traiter quoique ce soit; elle la représentait et vivait avec sa mère dans l'appartement; il s'y était rendu à l'origine pour rencontrer «M. et Mme _____», ignorant que ce dernier était décédé. Il n'apparaît donc pas que le témoin I_____ ait considéré B_____ comme locataire de l'appartement. Quant aux témoins M_____ et N_____, ils ont déclaré n'avoir jamais rencontré personnellement E_____ et avoir confondu E_____ et B_____ lors de leurs

- 13/15 -

C/27824/2011 entretiens téléphoniques, seul le nom de famille du titulaire du bail étant vérifié lors d'un appel.

Il est certes établi que B_____ a vécu dans l'immeuble et l'appartement de 6,5 pièces depuis 1954 et a réglé les loyers depuis 1999. Toutefois, les paiements ont été établis au moyen des bulletins de versement libellés au nom de sa mère, B_____ ne s'étant jamais signalée à la régie comme étant l'auteure de ces paiements. La longue occupation du logement par B_____ et le fait que sa présence dans les locaux était connue des représentants de la régie - toutefois à une époque que la procédure n'a pas permis de déterminer précisément - ne suffisent pas à établir une volonté de la bailleuse de la considérer comme titulaire du bail, eu égard au fait qu'elle est apparue davantage, aux yeux de la régie, comme la représentante de sa mère malade.

En tout état de cause, les faits établis et retenus ci-dessus ne révèlent pas de circonstances qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, auraient pu être interprétées de bonne foi par les appelantes comme la manifestation objective, émanant de l'intimée, de sa volonté de se lier à elles par un contrat de bail, quelle qu'ait pu être la volonté interne de la bailleuse (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A.188/2012 du 1er mai 2012, consid. 3.2).

Le fait que B_____ ait indiqué à des tiers, soit notamment à des amis, ou d'anciens voisins ou encore à l'Office des faillites, qu'elle se considérait comme titulaire du bail du logement de 6,5 pièces ne suffit pas pour retenir une volonté de la bailleuse de se lier contractuellement à elle, respectivement à H_____.

Bien au contraire, depuis le décès de leur père, les appelantes, durant près de trente ans, ne sont jamais intervenues en exprimant leur qualité de locataires auprès de la bailleuse respectivement de la régie. Cette attitude ne pouvait de bonne foi être interprétée par la bailleuse que comme une renonciation de leur part au bail. L'intimée a d'ailleurs toujours agi en conséquence en adressant ses correspondances, avis officiels et autres notifications relatifs au bail à la seule E_____, notamment en 2008 et 2009.

E. 4.4

Pour l'ensemble des motifs évoqués ci-dessus, la Cour retient donc que les parties ont, par actes concluants, modifié le contrat de bail tel que découlant de la succession de D_____, en ce sens que les appelantes sortaient de la relation contractuelle et que leur mère E_____ restait seule locataire.

E. 4.5

Aucun bail tacite n'a donc été noué entre les appelantes et l'intimée par actes concluants, l'élément temporel n'étant pas déterminant et l'ensemble des circonstances du cas devant être prises en considération (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1), circonstances qui ont été dûment examinées ci-dessus.

- 14/15 -

C/27824/2011

Comme l'ont retenu les premiers juges, la bailleuse pouvait de bonne foi penser que le bail de E_____ avait pris fin au moment où l'administration de la faillite de la succession répudiée lui avait indiqué qu'elle n'entendait pas reprendre le contrat de bail litigieux.

Seul l'Office des faillites, chargé de liquider la succession répudiée (cf. art. 193 LP), qui au final a été clôturée faute d'actifs et non en raison des dettes ou de l'insolvabilité de E_____ (cf. ACJC/1499/2013 du 16.12.2013 consid. 3.2.) était en effet habilité à mettre fin au

contrat de bail.

Sitôt après avoir pris connaissance de la volonté de l'Office des faillites de ne pas reprendre le bail, l'intimée a réclamé la restitution des locaux et a agi en évacuation à l'encontre de B _____. Elle n'a donc manifesté aucune intention de se lier contractuellement à cette dernière, ce qu'a admis à juste titre le Tribunal.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), le loyer annuel s'élève à 20'316 fr.; la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. * * * * *

- 15/15 -

C/27824/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/681/2014 rendu le 17 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27824/2011. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. (cf. considérant 5supra).

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