

GE_GERICHTE ACJC/1458/2016 vom 10. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1458_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1458/2016 du 10 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1458/2016 del 10 novembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

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

L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 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 (ATF 94 II 51

- 6/9 -

C/20672/2015 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1; 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1).

En l'occurrence et dans la mesure où l'action porte sur la revendication d'un appartement de cinq pièces, situé à Genève, la valeur de 10'000 fr. est manifestement atteinte, quand bien même la valeur litigieuse n'a pu être fixée de manière précise; la voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé le droit, notamment leur droit à l'administration des preuves.

2.1.1 L'art. 152 al. 1 CPC prescrit que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette norme est désormais le pendant procédural de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2) et du droit d'être entendu (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 152 CPC).

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le droit du justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve (ATF 131 I 153 consid. 3). Pour les prétentions fondées sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC accorde également un droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon la loi de procédure civile applicable (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A_361/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2.1).

Il n'y a pas de violation de l'art. 8 CC, si une mesure probatoire peut être refusée par une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 131 I 153 consid. 3; ATF 122 II 464 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2), c'est-à-dire lorsque le juge a la certitude que la mesure probatoire ne pourrait pas modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 131 I 153 consid. 3; ATF 122 II 464 consid. 4a).

2.1.2 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit.

Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (STEINAUER, Les droits réels,

- 7/9 -

C/20672/2015 Tome I, 2007, n. 1015, p. 281). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER-HAYOZ, Commentaire Bernois, 1981, n. 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (STEINAUER, op. cit., n. 1022, p. 284).

2.1.3 La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1 et ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement.

Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi 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 ne 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 (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 4.5, p. 184-185).

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 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).

2.1.4 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 bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 30, n. 7.2, p. 794).

E. 2.2

En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les appelants étaient sous-locataires, depuis 2004, de l'appartement litigieux. Cela ressort des différents courriers que ceux-ci ont produits. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, ils n'ont pas informé la bailleuse de leur prise de possession des locaux. L'appelant a d'ailleurs admis ne pas avoir renseigné la régie. Les courriers qui leur ont été adressés par le service social de l'intimée ne suffisent pas à démontrer que la bailleuse était au courant de leur présence dans les locaux et qu'elle l'aurait acceptée. Même si leur adresse officielle était bien au 15 avenue Adrien-Jeandin, et que plusieurs courriers leur y ont été adressés, cela ne permet pas

d'établir s'ils y résidaient en qualité de locataires principaux ou de sous-locataires. A cela s'ajoute qu'il n'est pas allégué que dans le cadre de la contestation du congé pour sous-location non autorisée, la question de l'existence d'un bail tacite avec les appelants aurait été soulevée.

- 8/9 -

C/20672/2015

Au vu des éléments probants qui précèdent, c'est également à juste titre que le Tribunal a refusé d'ordonner des mesures probatoires qui n'étaient soit pas pertinentes, soit portaient sur des faits établis par d'autres éléments du dossier.

En effet, on voit mal en quoi l'audition de la voisine de palier, de l'assistant social des appelants ou d'une personne du service social de l'intimée - personnes tierces - permettrait de fournir des éléments permettant d'établir la conclusion d'un bail tacite entre les appelants et l'intimée, contredite par les pièces du dossier.

Les appelants étant au bénéfice d'un contrat de sous-location portant sur un appartement dont le bail a été résilié, ils n'ont pas établi avoir un droit préférable permettant de s'opposer à la revendication.

L'appel doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

E. 3

Les appelants qui succombent, seront condamnés aux frais de l'appel, arrêtés à 2'400 fr. (art. 13, 26 et 35 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat, ceux-ci plaidant au bénéfice de l'assistance juridique.

Ils seront condamnés à verser à l'intimée la somme de 600 fr. à titre de dépens d'appel, compte tenu du travail fourni et du peu de difficulté de la cause (art. 20, 23 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]; art. 84 ss RTFMC). * * * * *

- 9/9 -

C/20672/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/5687/2016 rendu le 2 mai 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20672/2015-13. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à 2'400 fr., et les met à la charge de A_____ et B_____, conjointement et solidairement. Dit qu'ils seront provisoirement supportés par l'Etat de Genève, A_____ et B_____ plaidant au bénéfice de l'assistance juridique. Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à la COMMUNE DE C_____ (GE) la somme de 600 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Camille LESTEVEN

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.