

# **GE\_GERICHTE ACJC/1550/2014 vom 2. September 2013**

GE Cour de justice, 2013-09-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1550\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1550_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1550/2014 du 2 septembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1550/2014 del 2 settembre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'appels dirigés contre un jugement

- 5/9 -

C/16469/2010 notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente procédure de recours est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, dès lors que la demande des intimés a été déposée avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A\_668/2011 du 11 novembre 2011 consid. 5), soit notamment à la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

### **E. 2**

Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions correspondant à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_188/2012 du 1er mai 2012, consid. 1). En l'espèce, elle dépasse le seuil de 10'000 fr. fixé à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Ce dernier a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

### **E. 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 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. En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants, soit un certificat médical du 26 février 2009 et une copie de l'action en revendication formée par les intimés le 19 mai 2010 devant le Tribunal des Baux et Loyers sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être déposées en première instance déjà.

### **E. 4**

Les appelants demandent pour la première fois en appel d'être entendus en audience publique pour exposer la complexité de l'état de fait de la cause.

#### **E. 4.1**

L'art. 6 § 1 CEDH garantit à toute personne le droit à ce que sa cause soit entendue publiquement. Saisi d'une demande tendant à la mise en œuvre de débats publics, le juge

cantonal doit en principe y donner suite. Il peut cependant s'abstenir dans les cas prévus par l'art. 6 § 1, 2ème phrase, CEDH, lorsque la demande est abusive (chicanière ou dilatoire), lorsqu'il apparaît clairement que le recours est infondé, irrecevable ou, au contraire, manifestement bien-fondé ou lorsque l'objet du litige porte sur des questions hautement techniques (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_833/2011 consid. 5.1). Il suffit en outre que le principe de publicité soit respecté par l'une des instances saisies, pourvu qu'elle puisse se prononcer sur le bien-fondé de l'affaire avec un pouvoir de cognition complet quant aux faits et au droit (ATF 121 Ia 30 consid. 5, JdT 1996 I 551; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_851/2008 du 4 mai 2009 consid. 2.1). Pour apprécier la

- 6/9 -

C/16469/2010 nécessité de débats publics devant l'instance de recours, il y a lieu de tenir compte du droit à une procédure dans un délai raisonnable (cf. ATF 121 Ia 30 consid. 5e, JdT 1996 I 551). A teneur de l'art. 202 al. 1 aLPC, les diverses procédures probatoires se font en audience publique, à l'exception des cas où la plaidoirie à huis clos est ordonnée et des actes que la loi autorise à faire hors de l'audience.

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le principe de la publicité des débats a été respecté devant le premier juge - qui disposait d'un pouvoir de cognition complet -, dès lors que l'interrogatoire des parties et des témoins a eu lieu en audiences publiques. Par ailleurs, les appelants n'ont demandé l'organisation de débats publics qu'en cours de procédure d'appel. Cette demande n'est fondée sur aucun élément nouveau. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, les faits de la cause ne présentent aucune complexité, ni en fait ni en droit. La requête des intéressés, qui ont sollicité en première instance la prorogation des enquêtes, puis l'audition de témoins supplémentaires pour tenter de prouver, selon leurs propres indications, "l'attitude du précédent bailleur à [leur] égard", soit un fait imprécis, semble destinée essentiellement à retarder l'issue de la cause, introduite il y a plus de quatre ans. Dans ces circonstances, il n'y sera pas fait suite, l'intérêt des intimés à obtenir une décision dans un délai raisonnable l'emportant sur celui des appelants à pouvoir s'exprimer une nouvelle fois publiquement à propos d'éléments qui ne sont soit pas pertinents soit déjà instruits.

#### **E. 5**

Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst) et du droit cantonal de procédure (art. 240 aLPC), le premier juge ayant refusé l'audition de H\_\_\_\_\_ et d'I\_\_\_\_\_.

##### **E. 5.1**

Selon l'art. 240 al. 1 et 3 aLPC, si l'une ou l'autre des parties demande à produire de nouveaux témoins, le juge ordonne la prorogation de l'enquête. Il n'est jamais accordé plus d'une prorogation à chaque partie. L'ordonnance qui admet l'enquête par témoins énonce les faits à prouver, lesquels doivent être précis et concluants (art. 215 al. 1 aLPC).

##### **E. 5.2**

En l'espèce, les enquêtes et leur prorogation ont été ordonnées à la demande des appelants. Il résulte du témoignage de N\_\_\_\_\_ que l'identité des gérants en charge de l'appartement litigieux jusqu'en 2009 aurait pu facilement être obtenue, dès le début de la procédure, auprès de la régie. La demande d'audition de ces témoins, après la prorogation des enquêtes, est dès lors tardive. Au demeurant, ainsi que l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt

rendu le 27 mai 2014 dans la même cause (arrêt 4A\_39/2014 consid. 5), les appelants ne précisent pas sur quels faits topiques ces deux nouveaux témoins auraient dû déposer, sinon sur "l'attitude du précédent bailleur à [leur] égard", de sorte que la

- 7/9 -

C/16469/2010 requête tendant à leur audition semble être destinée à favoriser la découverte fortuite de faits utiles à la cause ou, seulement, à retarder l'issue du procès. Or, cette manière de faire est contraire à l'art. 215 al. 1 aLPC, qui n'admet la preuve par témoins que sur des faits précis. Les art. 29 al. 2 Cst (droit d'être entendu) et 8 CC (droit à la preuve) ne confèrent pas de droits plus étendus aux mesures probatoires que ceux prévus par l'art. 215 aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2014 du 27 mai 2014 précité, consid. 5). C'est donc à juste titre que le premier juge a écarté la demande d'audition sollicitée. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

## **E. 6**

Les appelants se prévalent de ce que la régie avait connaissance de la sous-location depuis 2006 et, subsidiairement, de ce qu'un contrat de bail tacite a été conclu avec l'ancien propriétaire de l'appartement litigieux, ce que les intimés ne pouvaient ignorer.

### **E. 6.1**

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). A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour agir en revendication, il suffit que le demandeur établisse être propriétaire de la chose revendiquée et que le défendeur ne puisse lui opposer un droit préférable, qu'il soit de nature réelle ou personnelle; dans ce dernier cas, le droit - qui a un caractère relatif - n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (STEINAUER, Les droits réels I, 5ème éd., 2012, pp. 361 s; cf. ég. arrêt du Tribunal fédéral 4C.265/2002 du 26 novembre 2002 consid. 2.1).

### **E. 6.2**

En l'espèce, la régie a interpellé le locataire principal par lettre du 8 novembre 2006 au sujet de la sous-location, dans la mesure où cette dernière n'avait pas été autorisée. Même à supposer que l'ancien propriétaire de l'immeuble ait, à la suite de ce courrier, explicitement ou tacitement, consenti à la sous-location, le contrat de sous-location conclu avec le locataire principal n'obligeait pas le bailleur principal. Ce dernier pouvait dès lors sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, et sans qu'il lui soit nécessaire d'obtenir préalablement un jugement d'évacuation contre le locataire principal - ce que soutiennent à tort les appelants -, demander l'expulsion de tout occupant dont il n'avait pas à tolérer la présence (cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2014 du 27 mai 2014 précité, consid. 4). Par ailleurs, le seul fait que les appelants se soient acquittés personnellement du loyer à la régie ne suffit pour admettre la conclusion d'un bail tacite entre les parties. A cet égard, le locataire n'est pas tenu de verser personnellement le loyer

- 8/9 -

C/16469/2010 (art. 68 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2014 du 27 mai 2014 précité, consid. 4) et les parties au contrat de sous-location peuvent aussi convenir que le

sous-locataire s'acquittera directement du loyer en main du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 581). Aucun autre élément au dossier ne plaide en faveur d'un transfert du bail principal en faveur des appelants. Il est par ailleurs difficilement concevable que la régie ait conclu un contrat de bail avec les appelants, alors que l'appartement litigieux était déjà loué à K\_\_\_\_\_. Enfin, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent pour connaître de l'action en évacuation formée par les intimés à l'égard des appelants, ce qui vient confirmer l'absence d'un accord tacite entre ces derniers. Les appelants n'ayant pas prouvé être au bénéfice d'un droit préférable opposable aux intimés, leur évacuation a justement été prononcée par le premier juge. Le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 7**

Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 13, 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10; art. 19 al. 2 et 5 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, LaCC - E 1 05) et compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera condamnée aux dépens des intimés (art. 111 al. 2 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 1'500 fr., TVA et débours compris (art. 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/16469/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9664/2013 rendu le 2 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16469/2010-20. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Met à la charge d'A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_, pris solidairement, les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 1'200 fr., compensés par l'avance de frais effectuée par eux, qui reste acquise à l'Etat. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, pris solidairement, 1'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

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.