

# **GE\_GERICHTE ACJC/1843/2019 vom 16. Dezember 2019**

GE Cour de justice, 2019-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1843\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1843_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1843/2019 du 16 décembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1843/2019 del 16 dicembre 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon l'art. 91 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions (al. 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 (al. 2). L'art. 92 CPC prévoit par ailleurs que les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant

- 5/9 -

C/14275/2019 annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt; s'il s'agit de rentes viagères, le montant du capital correspond à sa valeur actualisée (al. 2). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2ème éd., 2019, p. 271). L'appelant réclame la restitution de la possession exclusive des locaux qu'il occupait. D'après la jurisprudence, l'action possessoire en réintégrande est de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 1.2). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant du loyer, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux.

### **E. 1.2**

En l'espèce, le sous-loyer mensuel de l'appartement s'élève à 455 fr., charges comprises, et le sous-bail ayant été conclu pour une durée indéterminée, la valeur capitalisée du montant du loyer selon l'art. 92 al. 1 CPC est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **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). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

L'appelant soutient qu'il dispose d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC puisqu'il est titulaire du bail depuis 2004 et que c'est par complaisance qu'il a conclu le contrat de sous-location avec l'intimée, après la fin de sa relation de couple, afin que cette dernière puisse bénéficier de l'aide de l'Hospice général. Le contraindre à reprendre une cohabitation avec l'intimée créerait une situation "grotesque et absurde".

### **E. 2.1**

L'intimée a réclamé le prononcé de mesures superprovisionnelles et provisionnelles dans la cadre de son action fondée sur l'art. 927 CC, aux termes de laquelle elle prend des conclusions "au fond", étant relevé que les décisions sur l'action possessoire au sens de l'art. 927 CC sont des décisions portant sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF (ATF 144 III 145 consid. 2).

#### **E. 2.1.1**

Selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est

- 6/9 -

C/14275/2019 titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, Commentaire romand, CPC, 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2011 consid. 4). La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, Procédure civile, tome 2, 2ème éd., 2010, p. 323 s.).

#### **E. 2.1.2**

Les actions possessoires des art. 927 s. CC ont pour objet la défense de la possession comme telle et permettent de réagir contre une voie de fait apparente. Elles ne visent ainsi qu'au rétablissement et au maintien de l'état de fait antérieur (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_63/2019 du 19 juillet 2019 consid. 5.2). Sous réserve de l'art. 927 al. 2 CC, qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elles n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, seule une procédure engagée sur le terrain du droit (action pétitoire) pouvant mettre fin aux effets de la décision portant sur la protection de la possession (action possessoire). L'action

possessoire de l'art. 927 al. 1 CC a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Le demandeur à l'action réintégrande doit prouver la réalisation de deux conditions, à savoir qu'il avait la possession de la chose et qu'il a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite; l'acte d'usurpation qui enlève au possesseur sa possession sur la chose est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi, ni par le consentement du possesseur. Le degré de la preuve exigé par l'art. 927 al. 1 CC est la certitude (voller Beweis); la simple vraisemblance (blosses Glaubhaftmachen) ne suffit pas

- 7/9 -

C/14275/2019 (ATF 144 III 145 consid. 3.2). Le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 in fine CC (ATF 113 II 243 consid. 1b). Il ne peut que contester l'usurpation illicite en invoquant le consentement du demandeur ou une justification tirée de la loi. L'art. 927 al. 2 CC apporte toutefois une exception à ce principe pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit - réel ou contractuel (ATF 40 II 559 consid. 3) - préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 113 II 243 consid. 1b in fine). Cette disposition vise, dans un souci d'économie de procédure, à ne pas donner gain de cause au demandeur à la réintégrande qui aurait certainement tort dans un procès au pétitoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1). L'existence d'un bail, d'un bail tacite, d'une sous-location, la validité de la résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau contrat de bail sont des questions qui touchent au droit sur la chose, et qui, sous réserve de l'exception prévue par l'art. 927 al. 2 CC, ne jouent aucun rôle dans le procès sur le possessoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1). Lorsqu'il doit prononcer le rétablissement de l'état de fait antérieur, le juge doit uniquement rechercher qui, du demandeur ou du défendeur, avait la maîtrise effective de la chose précédemment, c'est-à-dire avant l'acte d'usurpation illicite. Ainsi, selon la jurisprudence, celui qui est au bénéfice d'un contrat de bail peut, en tant que possesseur des lieux loués, repousser par la force les actes d'usurpation émanant de celui qui se croirait au bénéfice d'un droit (ATF 40 II 329 consid. 3).

## **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant a fait changer les serrures de l'appartement en l'absence de l'intimée, de sorte que celle-ci n'a plus pu y pénétrer. Elle a dès lors perdu, contre sa volonté, la possession de la chambre de l'appartement qu'elle sous-louait et dont elle jouissait. L'appelant n'invoque aucun motif justificatif tiré de la loi; de sorte qu'il sera considéré que les conditions de l'art. 927 al. 1 CC sont remplies.

L'appelant soutient qu'il serait manifeste qu'il jouirait d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC. Il faut comprendre de ses explications qu'il soutient à cet égard être titulaire du bail de l'appartement qu'après sa rupture avec l'intimée celle-ci n'a pas voulu quitter. L'appelant a conclu avec l'intimée un sous-bail qui donne le droit à cette dernière d'occuper l'une des chambres de l'appartement. Les motifs pour lesquels le contrat de sous-location aurait été conclu, à savoir, selon l'appelant, permettre à l'intimée de percevoir des prestations qu'elle n'aurait autrement pas pu percevoir de la part de l'Hospice général, ne sont pas déterminants et ne permettent vraisemblablement pas de considérer que l'intimée serait au bénéfice d'un "faux" contrat de sous-location ne lui octroyant aucun droit sur la chambre concernée. Enfin, le fait que, selon l'appelant, la situation serait "absurde et grotesque" est dépourvu de pertinence juridique.

- 8/9 -

C/14275/2019

En définitive, il est vraisemblable que l'intimée dispose du droit qu'elle invoque et que l'appelant ne jouit pas d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC. Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas la réalisation des autres conditions d'octroi des mesures provisionnelles requises, en particulier celle de l'urgence et celle du préjudice difficilement réparable.

L'ordonnance attaquée sera dès lors confirmée.

### **E. 3**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/14275/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/749/2019 rendue le 9 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14275/2019. Au fond : Confirme cette ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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 15'000 fr.

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