

GE_GERICHTE ACJC/194/2020 vom 29. Januar 2020

GE Cour de justice, 2020-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_194_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/194/2020 du 29 janvier 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/194/2020 del 29 gennaio 2020

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, 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). 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). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

E. 1.2

En l'occurrence, l'action tend à l'évacuation des occupants de l'appartement litigieux et au paiement d'une somme d'argent. Les dernières conclusions en paiement portaient sur le montant de 4'411 fr. 15, tandis que la valeur de l'usage

- 7/12 -

C/17572/2019 de l'appartement pendant la période de six mois susmentionnée s'élève à 5'460 fr. (6 x 910 fr.).

La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. (9'871 fr. 15), seule la voie du recours est ouverte contre le jugement attaqué (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 1.3

Le délai de recours est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) applicable aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Interjeté dans le délai précité (art. 142 al. 3 et 321 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), l'appel, converti en recours, est recevable.

E. 1.4

Le recours peut être formé pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

E. 2

Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

E. 2.1

Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables au stade du recours. Par ailleurs, la nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que l'autorité de recours apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération, devant le juge d'appel, selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

E. 2.2

Les pièces nouvelles produites par les recourants sont dès lors irrecevables, étant par ailleurs relevé que leur contenu n'est pas décisif pour l'issue du litige. Le contenu de l'extrait du Registre du commerce de Zurich produit par l'intimée est un fait notoire qui ne doit pas être allégué ni prouvé (art. 151 CPC).

E. 3

Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que le cas était clair. Selon eux, le premier juge avait fait preuve d'arbitraire et de partialité, en leur refusant la possibilité de répondre par écrit à la requête, ce qui consacrait une violation de leur droit d'être entendus, en omettant de tenir compte et/ou d'instruire les faits pertinents de la cause (en particulier l'existence d'une relation de concubinage entre A_____ et I_____ depuis 2009, les "contacts noués entre les parties" avant le décès du locataire, ainsi que la solvabilité des recourants) et en "ignorant" l'abus de droit commis par l'intimée, qui entendait récupérer l'appartement "pour des finalités économiques".

- 8/12 -

C/17572/2019 3.1.1 Les cas clairs sont soumis à la procédure sommaire (art. 248 al. 1 let. b CPC). A réception de la requête, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). L'art. 253 CPC offre explicitement au Tribunal une alternative entre la procédure orale et la procédure écrite, mais sans permettre aux parties de déposer des écritures lorsque le juge a opté pour l'instruction orale (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 3; ACJC/1308/2011 du 17 octobre 2011 consid. 4; cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.2.1). 3.1.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; BOHNET, CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) -

conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées). 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 ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est, par

- 9/12 -

C/17572/2019 conséquent, irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 140 III 315 consid. 5).

3.2.1 Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 LOJ). Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ). Depuis le prononcé de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), publié le 13 mai 2019 sur le site du Pouvoir judiciaire, la compétence *ratione materiae* pour connaître de 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.) revient à la juridiction des baux et loyers et non à celle de la juridiction ordinaire (Tribunal de première instance). Cette compétence ne concerne cependant 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 demeure conformément à l'art. 86 LOJ (ACJC/646/2019 précité consid. 2.1.7).

3.2.2 L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 59). La sous-location est un contrat de bail à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. Il s'agit d'un contrat onéreux : sans loyer, il n'y a pas de sous-location. L'hébergement d'un membre de la famille ou d'un concubin ne constitue pas une forme de sous-location (ACJC/333/2019 du 28 février 2019 consid. 2.1.2 et les références citées; ACJC/955/2013 du 7 août 2013 consid. 5). Lorsque la cession de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation, donc à titre gratuit, les parties sont soumises aux règles du prêt à usage

(art. 305 ss CO) et non à celles du bail à loyer (ACJC/333/2019 précité consid. 2.1.2).

- 10/12 -

C/17572/2019 3.2.3 Le bail peut être exceptionnellement conclu de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas concret. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités). 3.3.1 En l'occurrence, saisi d'une requête en protection des cas clairs, le Tribunal a opté pour une procédure orale, conformément à la possibilité qui lui était offerte par l'art. 253 CPC, puisqu'il a communiqué la requête aux recourants et convoqué les parties à une audience dont il n'est pas contesté qu'il s'agissait d'une audience de débats. Ce procédé n'est à l'évidence pas contraire à l'art. 29 Cst., ou à une autre disposition garantissant le respect du droit d'être entendu, puisque l'exercice de ce droit n'implique pas nécessairement de pouvoir déposer une détermination écrite. Les recourants - qui, à teneur du dossier, n'ont pas sollicité du Tribunal qu'il ordonne une instruction écrite plutôt qu'orale - ont d'ailleurs exercé leur droit d'être entendus, puisqu'ils ont formulé leurs allégués, produit un bordereau de pièces et développé leurs arguments lors de ladite audience. Le premier grief soulevé par les recourants est donc infondé. 3.3.2 S'agissant de l'état de fait pertinent, il ressort des déclarations concordantes des parties et des titres produits que l'intimée est propriétaire de l'immeuble sis chemin 1_____ à F_____, que l'appartement litigieux a été loué à I_____ du 1er avril 1980 jusqu'à son décès survenu le _____ 2019, que les héritiers du de cujus - dont les recourants ne font pas partie - ont répudié la succession et que la masse en faillite, représentée par l'Office cantonal des faillites, n'est pas entrée dans le contrat de bail qui a donc pris fin. De même, il est constant que les recourants ont proposé leur candidature à [la régie immobilière] E_____, en qualité de nouveaux locataires, par pli de leur conseil du 4 juin 2019, que l'intimée a rapidement refusé cette proposition, par courrier du 17 juin 2019, que la restitution des locaux a été exigée pour le 30 juin 2019 et que l'évacuation des occupants de l'appartement a été sollicitée devant le Tribunal par requête du 26 juillet 2019, les clés n'ayant pas été restituées à la date indiquée. Il suit de là que les recourants ne disposent d'aucun titre valable les autorisant à conserver l'usage de l'appartement litigieux et que l'intimée est fondée à exiger

- 11/12 -

C/17572/2019 que ce logement lui soit restitué libre de tout occupant. A juste titre, les recourants - qui ont déclaré avoir emménagé chez I_____ du fait que A_____ était la compagne de celui-ci - ne soutiennent pas avoir été liés au de cujus par un contrat de sous-location. La compétence ratione materiae des juridictions civiles ordinaires pour connaître du litige est donc avérée. Au surplus, les allégations des recourants (relation de concubinage entre le de cujus et A_____, contacts réguliers entre celle-ci et la E_____ avant le décès du locataire, solvabilité des occupants du logement, transmission tardive des bulletins de versement par la régie, etc.) sont dénuées de pertinence et ne permettent pas de conclure à l'existence d'un contrat de bail tacite entre les parties - comme ils le plaident pour la première fois devant la Cour. Il suffit à cet égard de relever que le loyer n'a plus été payé

à partir du 1er mars 2019, soit _____ mois suivant le décès de I_____, et que l'intimée a requis l'évacuation des recourants en juillet 2019, soit moins de trois mois après avoir été avisée de la répudiation de la succession et du refus de la masse en faillite de rentrer dans le bail. Enfin, l'intimée ne commet aucun abus de droit en revendiquant l'appartement litigieux contre ses occupants actuels, avec qui elle n'est pas liée contractuellement. A cet égard, il importe peu de savoir pour quels motifs l'intimée a refusé de conclure un bail avec les recourants, un tel choix relevant de sa liberté contractuelle. 3.3.3 Il découle de ce qui précède que l'état de fait est établi et que la situation juridique est claire. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réunies. En l'absence de griefs motivés à l'encontre de la condamnation des recourants au paiement de 2'482 fr. 15, respectivement à l'encontre des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, celles-ci ne seront pas examinées.

3.3.4 Le recours, infondé, sera par conséquent rejeté.

E. 4

Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance versée par les recourants (art. 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat de Genève, et mis à la charge de ces derniers, solidairement entre eux, qui succombent dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de recours, l'intimée n'ayant pris aucune conclusion en ce sens. * * * * *

- 12/12 -

C/17572/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 7 octobre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/13388/2019 rendu le 24 septembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17572/2019-2 SCC. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours à 1'200 fr., les met à la charge de A_____ et de B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de recours. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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