

GE_GERICHTE ACJC/27/2014 vom 13. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_27_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/27/2014 du 13 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/27/2014 del 13 gennaio 2014

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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

- 9/14 -

C/9614/2011 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). En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel de 8'484 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel.

E. 2

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, l'appel a été déposé selon le délai et les formes prescrits par la loi. L'appel est donc recevable.

E. 3

La compétence des juridictions en matière de bail à loyer, à raison de la matière, n'est pas contestée par les parties et doit être confirmée. Comme retenu à juste titre par les premiers juges, la notion de «litiges relatifs aux baux et loyers» visée à l'art. 89 al. 1 let. a LOJ comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail; elle couvre donc l'examen de l'existence d'une relation de bail, nouée tacitement entre les parties et qui fait l'objet de la présente procédure (cf. jugement entrepris, consid. 3 et références citées).

E. 4

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, Code procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 5

Il convient de déterminer si, comme le soutient l'appelant, une relation de bail tacite, par actes concluants, s'est nouée entre les parties.

E. 5.1

Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concluants (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 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, 2008, p. 184/185 n. 4.5). A lui seul, l'élément temporel

- 10/14 -

C/9614/2011 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1; 4A_188/2012 du 1er mai 2012, consid. 3.1). Lorsqu'une résiliation a été notifiée au locataire, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 consid. 5 p. 156) et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1 et références citées). La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C_475/1993 du 28 mars 1995, publié in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161, consid. 4b/bb p. 165). La fixation d'une limite temporelle précise appartient au législateur. Faisant œuvre de jurisprudence, le juge ne peut déterminer qu'un ordre de grandeur. Selon les circonstances de chaque espèce, il pourra aller soit en deçà soit au-delà. Autrement dit, en sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exécuter leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels. Quant à l'importance revêtue par ces derniers, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (arrêt du Tribunal fédéral 4C_475/1993 du 28 mars 1995, p. 161, consid. 4b/bb p. 165). Dans une décision de 2007, la Chambre des baux et loyers a retenu l'existence d'un bail tacite par le locataire - dont le bail avait été résilié - qui invoquait une abstention du bailleur de faire valoir le congé notifié; l'inaction prolongée (14 mois) du bailleur après le congé et le facteur temporel étaient certes des éléments pertinents à prendre en compte lorsque locataire et bailleur étaient liés par une relation de bail préexistante (ACJC/1375/2007 du 16 novembre 2007).

E. 5.2

L'appelant soutient que l'intimée avait admis sa qualité de locataire, qui découlait notamment de sa très longue occupation du logement pendant plus de vingt ans, de son nom apposé seul, sans mention de D_____, sur les plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte palière, de la remise en ses mains par la régie des nouvelles clés de l'appartement et du versement par celle-ci des soldes de la provision pour chauffage et eau chaude, depuis 2008, sur son compte privé; il bénéficiait du traitement usuellement accordé à un locataire. De plus, le fait d'acquitter le loyer directement en mains de la régie au moyen des bulletins de

- 11/14 -

C/9614/2011 versement remis en ses mains démontraient encore l'existence d'un bail tacite convenu entre les parties.

E. 5.3

La Cour ne saurait toutefois suivre ce raisonnement. Tout d'abord, la présente espèce diffère de celle tranchée dans l'ACJC/1375/2007 précité. C'est à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur l'ensemble des circonstances du cas et notamment sur les témoignages et les pièces versées au dossier pour examiner à quel titre l'appelant occupait les locaux. Sur ce point, les témoins I_____ et J_____, employées au sein de la régie, ont confirmé que lors de la prise de gérance de l'immeuble, en 2006, l'appelant était identifié comme étant le sous-locataire de D_____. Le courrier de la régie du 15 août 2006, annonçant aux locataires le changement de gérance, était effectivement adressé à D_____ et non à l'appelant; si les correspondances ultérieures ont été envoyées avec la mention «D_____ c/o A_____», c'est en réponse au courrier du 19 septembre 2006 de l'ASLOCA, informant la régie que l'appelant intervenait «pour le compte de Monsieur D_____» et sollicitant que les bulletins de versement lui soient adressés directement avec le montant du loyer rectifié. Dans ces circonstances, l'intervention de l'appelant, pour le compte de D_____ et non en son propre nom, ne pouvait être comprise par la régie que comme la confirmation de son statut de sous-locataire. Le fait que toutes les correspondances, les bulletins de versement ainsi que les décomptes de chauffage et frais accessoires soient adressés par la régie avec le libellé «D_____ c/o A_____» exprimait clairement la volonté de la bailleuse de traiter D_____ comme son locataire; à défaut, on ne comprendrait pas pour quelle raison la bailleuse aurait pris la précaution d'ajouter le nom de D_____ dans tous ses envois si, finalement, elle considérait que son partenaire contractuel était l'appelant. Il découle également des déclarations de l'appelant qu'il n'avait pas annoncé le départ définitif, en 1993, de D_____, ni avisé la régie qu'il occupait le logement en lieu et place de ce dernier. Ses demandes à la régie de percevoir les soldes des décomptes de chauffage et de frais accessoires avaient été refusées au motif que les montants en résultant appartenaient à D_____; il en était de même de ses requêtes orales visant à reprendre le bail de l'appartement, toutes refusées. Enfin, il a indiqué payer les loyers au nom de D_____ et ouvrir les courriers qui étaient adressés à ce dernier. Cette attitude exprime très clairement la conscience de l'appelant d'apparaître dans ses rapports avec la régie en tant que sous-locataire de D_____; il ne pouvait ainsi déduire de ses échanges avec la régie une modification de cette qualité, ce qui l'a d'ailleurs amené à comprendre du courrier de la régie du 13 décembre 2010 que la sous-location avait pris fin.

- 12/14 -

C/9614/2011 Le fait que le nom de l'appelant soit apposé seul, sans mention de celui de D_____, sur les plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte palière, et que les clés du

logement aient été remises en ses mains lors du remplacement de la porte palière, semble davantage résulter d'une pratique de la régie lorsqu'intervient une sous-location du logement que d'une volonté de nouer une relation de bail directement avec l'appelant. Toute critiquable que soit cette pratique - qui pourrait constituer un indice quant à la volonté du bailleur de traiter l'appelant à l'instar d'un véritable locataire -, elle n'est pas suffisante pour fonder l'existence d'un bail noué tacitement entre les parties, eu égard aux autres circonstances du cas examinées ci-dessus et qui ont été, à juste titre, considérées comme déterminantes par les premiers juges. Il en va de même des soldes de la provision pour chauffage et eau chaude versés depuis 2008 sur le compte privé de l'appelant; le témoignage de J_____ apparaît peu clair sur le moment où l'appelant aurait été identifié en qualité de titulaire des coordonnées bancaires fournies à la régie, lesquelles, semble-t-il, peuvent être communiquées par simple téléphone. La Cour fait donc sienne l'argumentation des premiers juges : si l'attitude de la bailleresse pouvait être comprise comme une acceptation de la sous-location de l'appartement en faveur de l'appelant, en aucun cas ne pouvait-elle être interprétée comme une volonté de nouer une relation de bail avec celui-ci.

E. 5.4

En outre, l'appelant a échoué à démontrer que des promesses visant à transférer le bail à son nom, après le congé notifié à D_____, lui auraient été faites; aucune confirmation écrite n'a été produite. Les témoins I_____ et J_____ ont catégoriquement nié tout engagement pris en ce sens. Tout au plus cette hypothèse - parmi d'autres - avait-elle été évoquée lors de l'unique rencontre entre cette dernière et l'appelant, au mois de janvier 2011; aucune des hypothèses évoquées n'avait toutefois été préférée. L'existence d'une promesse verbale, reçue d'une personne de la régie, quelques jours avant le courrier de mise en demeure du 16 février 2011 n'a pas non plus trouvé la moindre assise lors des enquêtes, aucun des témoins entendus n'ayant confirmé cet entretien téléphonique. Au final, la bailleresse n'a pas souhaité entrer en matière pour conclure un nouveau bail au nom de l'appelant et avait donné des instructions fermes de résilier le bail, n'appréciant pas avoir été mis devant le fait accompli de la sous-location.

E. 5.5

Il n'est pas non plus établi que l'intimée ait eu connaissance du départ définitif de D_____ à l'étranger, avant d'en être informée par le courrier de l'appelant du 20 décembre 2010. Au cas contraire, il y aurait eu lieu de se pencher sur le comportement passif de la bailleresse face à une sous-location qu'elle savait définitive; or, la situation est toute autre, puisque dès qu'elle a su que D_____ avait en réalité quitté la Suisse depuis près de vingt ans déjà et que la situation s'apparentait à un transfert de bail en faveur de l'appelant par le détour de la sous-location, l'intimée a exprimé, sans tarder, sa volonté de résilier le bail.

- 13/14 -

C/9614/2011 L'intimée était au demeurant parfaitement autorisée à mettre un terme anticipé au contrat de bail le liant à D_____ ; la jurisprudence autorise en effet la bailleresse à résilier le bail de manière anticipée lorsqu'il aurait été en droit de s'opposer à la sous-location parce que celle-ci était utilisée dans un but de substitution de locataires (ATF 134 III 446 consid. 2.5). Tel est manifestement le cas dans la présente espèce, D_____ ayant abandonné l'usage du logement à l'appelant depuis l'année 1993 déjà. Dans ce cadre, il n'existe aucune place pour le sous-locataire pour évoquer l'existence d'un bail tacite, conclu par actes concluants, sous peine de priver la bailleresse de son droit de mettre un

terme à une situation jugée abusive par la juris- prudence.

E. 5.6

Le jugement entrepris sera ainsi intégralement confirmé.

E. 6

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1), le loyer annuel s'élève à 8'484 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 auprès du Tribunal fédéral.

E. 7

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 rap- pelé 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 (ATF 139 III 182 consid. 6.2). * * * * *

- 14/14 -

C/9614/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/1295/2012 rendu le 13 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9614/2011-3-D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 5 supra).

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