

# **GE\_GERICHTE ACJC/48/2012 vom 28. Januar 2011**

GE Cour de justice, 2011-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_48\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_48_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/48/2012 du 28 janvier 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/48/2012 del 28 gennaio 2011

## **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'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2**

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).

- 5/8 -

C/29115/2009

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 (310 let. b CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.; les autres conditions rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies, de sorte que l'appel est recevable.

### **E. 3**

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 (CPC – Nicolas JEANDIN, art. 310, n. 6).

### **E. 4**

Se pose en premier lieu la question de la compétence *ratione materiae* de la juridiction des baux et loyers, l'existence d'un bail entre les parties étant contestée par l'intimé.

En vertu de l'art. 3 CPC, sauf disposition contraire de la loi, l'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation relève des cantons.

A Genève, le législateur a instauré une juridiction des baux et loyers (cf. art. 1 LOJ), laquelle connaît notamment 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).

Dans un arrêt récent, mais rendu sous l'empire de l'ancien droit (cantonal) de procédure, le Tribunal fédéral a rappelé que la compétence *ratione materiae* du Tribunal saisi dépend de la question posée et non de la réponse à celle-ci, puisque cette dernière ne doit intervenir que lors de l'examen du fond. La juridiction des baux et loyers est donc notamment compétente pour déterminer s'il y a ou non un contrat de bail liant les parties (ATF 4A\_461/2010).

Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence au motif que, depuis lors, le Code de procédure civile (CPC) est entré en vigueur, les dispositions cantonales relatives à la compétence *ratione materiae* de la juridiction des baux et loyers n'ayant, d'un point de vue matériel, subi aucune modification. L'ancien art. 56M let. a LOJ prévoyait en effet que le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIIIe et VIIIe bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière, alors que l'art. 89 al. 1 let. a LOJ stipule que 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.

Au vu de ce qui précède, la juridiction des baux et loyers est compétente pour statuer sur la question relative à l'existence d'un bail entre les parties.

- 6/8 -

C/29115/2009

## **E. 5**

En vertu de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

Le contrat de bail peut être oral ou tacite (David LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 95).

Les éléments caractéristiques du contrat de bail sont 1) la cession de l'usage d'une chose, 2) pendant une certaine durée et 3) moyennant le paiement d'un loyer (David LACHAT, *op. cit.*, p. 70).

En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Le fardeau de la preuve incombe donc à l'appelante, s'agissant de la réalisation des conditions de l'art. 253 CO.

En l'espèce, le bail principal est au nom de l'appelante, qui a cédé à son fils aîné (l'intimé), l'usage de l'appartement (comme les enquêtes ont permis de le démontrer), pour une certaine durée (soit de début novembre 2008 à début avril 2009).

L'appelante n'a cependant pas réussi à démontrer que les parties se sont entendues relativement au paiement d'un loyer (sous-loyer) pour l'usage dudit appartement. Il apparaît au contraire que l'intimé a toujours refusé de s'acquitter du loyer principal (et donc d'un sous-loyer), sur le principe. Il n'avait aucun intérêt à occuper temporairement ce logement, puisqu'il disposait déjà du sien; il ne s'y est temporairement transporté que pour rendre service à sa mère et assumer la garde des enfants mineurs de celle-ci en son absence.

Au vu de ce qui précède, l'une des conditions essentielles de l'art. 253 CO fait défaut, de sorte que la Cour ne peut que constater l'absence de contrat de bail entre les parties.

## **E. 6**

Il en résulte que la Cour n'est pas compétente *ratione materiae* pour connaître des prétentions de l'appelante, celles-ci ne pouvant être fondées sur les art. 253 à 273c CO (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Le jugement querellé sera en conséquence annulé, dans la mesure où il déboute l'appelante de toutes ses conclusions, alors que le Tribunal aurait dû constater son incompétence à raison de la matière.

## **E. 7**

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

## **E. 8**

En première instance, l'appelante a été condamnée à s'acquitter de l'indemnité de l'interprète à hauteur de 100 fr.

Dans la mesure où elle succombe également en appel, cette condamnation, fondée sur l'art. 447 aLPC, sera confirmée par la Cour de céans, étant rappelé que l'ancienne loi de procédure civile genevoise (LPC) était applicable devant le Tribunal des baux et loyers.

- 7/8 -

C/29115/2009

## **E. 9**

Dans l'optique d'un éventuel recours au Tribunal fédéral, et donc de l'indication des voies de droit y relative, il appartient à la Cour de déterminer la valeur litigieuse, au regard de la LTF.

L'addition de sommes figurant aux chiffres 4 et 5 des conclusions de l'appelante, représente un montant de 11'407 fr. 50.

Quant à la conclusion de l'appelante visant à la restitution de toutes les clés permettant l'accès à l'appartement et à ses annexes (chiffre 6), elle ne porte pas sur une somme d'argent déterminée, de sorte que sa valeur litigieuse devrait être fixée selon l'appréciation du Tribunal fédéral (art. 51 al. 2 LTF). Elle ne saurait toutefois être supérieure à 3'500 fr., devant plutôt être rapprochée du coût du changement des cylindres de l'appartement.

Ainsi, la valeur litigieuse totale est manifestement inférieure à 15'000 fr. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/29115/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/35/2011 rendu le 28 janvier 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29115/2009- 1-D. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Constate que X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ n'ont pas été liés par contrat de bail à loyer, s'agissant de l'occupation par celui-ci de l'appartement de 4 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis rue A\_\_\_\_\_ xx à Genève, du début du mois de novembre 2008 au début du mois d'avril 2009. Se déclare en conséquence incompétente à raison de la matière pour statuer sur les prétentions de X\_\_\_\_\_. Dit que la procédure est gratuite. Condamne X\_\_\_\_\_ au paiement de 100 fr. en faveur de l'État de Genève, à titre de remboursement de l'indemnité de l'interprète. Déboute les parties de toutes autres

conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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