

GE_GERICHTE ACJC/520/2017 vom 8. Mai 2017

GE Cour de justice, 2017-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_520_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/520/2017 du 8 mai 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/520/2017 del 8 maggio 2017

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).

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).

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 (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse,

- 11/15 -

C/10045/2015 Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème édition, n° 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, 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 137 III 389, consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel sans les charges du logement s'élève à 9'240 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (9'240 fr. × 3 ans = 27'720 fr.).

E. 1.3

et références citées; MONTINI/WAHLEN in : BOHNET/CARRON/MONTINI, Commentaire pratique : droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., Bâle, 2017, n. 11 ad art. 266i CO).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

L'appelante fait essentiellement grief au Tribunal de n'avoir pas retenu qu'elle était co-titulaire du bail ex lege par succession (art. 560 CC), aux côtés de sa mère et de sa sœur, suite au décès de son père le 27 juillet 2005. Dans la mesure où la résiliation litigieuse n'émanait que de sa mère, celle-ci ne produirait aucun effet juridique, de sorte que la nullité de la résiliation du bail par sa mère devait être constatée.

E. 2.2

La conclusion d'un contrat de bail et la modification de celui-ci n'est en principe soumis à aucune forme, sous réserve des dispositions impératives de la loi qui exigent, dans certaines situations précises, l'utilisation de la forme écrite ou d'une formule officielle agréée par le canton (cf. notamment art. 266l al. 2, 269d al. 1, 270 al. 2 et 270a CO; ATF 40 II 614 consid. 1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1, p. 179 s. et ch. 22.3.4, p. 557). La modification du contrat de bail, au sujet de la titularité de celui-ci, n'est, quant à elle, soumise à aucune forme, et peut se faire par acte concluant (arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1 in SJ 2005 I 46; ATF 47 II 416 consid. 2).

Dans un arrêt non publié du 8 juillet 2014, le Tribunal fédéral a estimé que le désintéret des héritiers - en l'occurrence les enfants - au sujet d'un bail qu'ils n'occupaient pas durant plus de vingt ans pouvait être interprété de bonne foi par le bailleur comme une renonciation tacite de celui-ci, qui plus est lorsque seule la mère habitait dans ledit appartement et que les communications relatives au bail

- 12/15 -

C/10045/2015 lui était adressées à son seul nom, ce qui n'avait jamais suscité la moindre objection des autres héritiers (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014, consid.

E. 2.3.1

La jurisprudence précitée peut s'appliquer mutatis mutandis à la présente affaire, pour les motifs qui suivent.

Jusqu'à la requête en contestation du congé déposée le 19 mai 2015 par l'ASLOCA, au nom de l'appelante, cette dernière n'avait jamais revendiqué, que cela soit auprès de la régie ou de sa mère, être titulaire du contrat de bail litigieux. Au décès de son père, dont le nom figurait sur le contrat de bail au côté de B_____, l'appelante s'est désintéressée de la succession et, en particulier, du contrat de bail. Les démarches en lien avec l'appartement litigieux ont d'ailleurs été exclusivement accomplies par B_____, soit la mère de l'appelante, notamment pour informer la régie de l'époque du décès de son époux.

L'on ignore à quelle date l'appelante a eu connaissance de l'avenant n° 1 au contrat de bail du 19 janvier 2006 - qu'elle a produit dans le cadre de sa requête - et par lequel seule sa mère, soit B_____, devenait titulaire du bail litigieux. Toutefois, lorsque la régie, le 28 juillet 2009, à sa demande, avait refusé d'inscrire son nom sur les plaquettes des boîtes aux lettres de l'immeuble litigieux - au motif que seule B_____ était titulaire du bail - l'appelante ne s'y est pas opposée et n'a, en tout état, pas contesté l'assertion du bailleur au sujet de la titularité du bail.

Le contrat de sous-location produit par l'appelante - indépendamment de sa véracité, contestée entre les parties - indique qu'elle-même partait de l'idée qu'elle n'était pas titulaire

du bail, faute de quoi un tel contrat n'aurait pas eu de raison d'être.

De même, dans sa première requête en contestation du congé déposée le

E. 2.3.2

Enfin, l'appelante n'a pas démontré avoir habité le logement ou s'être acquittée d'un quelconque loyer en lien avec l'appartement litigieux.

A ce propos, B_____ et C_____ ont déclaré, de manière concordante, que l'appelante résidait en réalité en France. Cet élément est renforcé par les photographies produites par B_____ et le bailleur, desquelles il ressort qu'une boîte aux lettres et un interphone étaient au nom de l'appelante, dans un lotissement privé à L_____ (France).

La Cour retient également que, malgré les demandes répétées du Tribunal à l'appelante de produire le relevé de ses comptes bancaires, ainsi que les preuves de versement des loyers, celle-ci n'a produit qu'une partie des documents requis.

A ce sujet, l'attestation de l'Hospice général ne saurait démontrer le lieu de résidence de l'intéressée, dans la mesure où cette institution, devant faire face à un nombre important de demandes, n'est pas en mesure de vérifier de manière systématique et approfondie le lieu de résidence effectif des bénéficiaires des prestations d'assistance.

Il ressort également de cette attestation que, du 1er juin 2009 au 31 juin 2013, l'appelante n'aurait participé qu'aux deux tiers du loyer de l'appartement litigieux. Or, cet élément est en contradiction avec le contrat de sous-location produit par l'appelante - dont la véracité a été contestée entre les parties - qui mentionne le paiement de l'entier du loyer à compter du 1er mars 2007. De même, il est en contradiction avec les déclarations de l'appelante, qui a toujours affirmé s'acquitter de l'intégralité du loyer auprès de sa mère, ce que cette dernière a contesté.

Quant au relevé bancaire produit, au seul nom de l'époux de l'appelante et pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2015 uniquement, il ne démontre ni le paiement d'un loyer, ni le lieu de résidence de l'appelante. Au contraire, il ressort de ce dernier qu'il ne servait à percevoir que les prestations de l'Hospice général, dites prestations qui étaient retirées intégralement en espèces peu après leur versement. Aucun paiement, notamment le règlement d'une facture d'un prestataire suisse, ne figure dans ledit relevé. Le raisonnement du Tribunal, qui a considéré qu'il s'agissait d'un indice fort au sujet d'une domiciliation effective de l'appelante en France, ne prête pas le flanc à la critique.

E. 2.4

Dans ces circonstances, l'appréciation des premiers juges doit être confirmée et l'appel rejeté. 3. 3.1 A teneur de l'art. 33 al. 1 LaCP, toute autorité, tout membre d'une autorité, tout fonctionnaire et tout officier, qui a connaissance d'un crime ou d'un délit poursuivi d'office, doit en aviser sur-le-champ la police ou le Ministère public (art. 302 al. 2 CPP).

- 14/15 -

C/10045/2015

3.2 B_____ a affirmé bénéficier de l'aide de l'Hospice général, notamment pour l'aider au paiement du loyer du logement litigieux. Or, le fait de percevoir des prestations d'assistance sociale suppose le fait d'être domicilié et de résider effectivement dans le canton (art. 11 al. 1 lit. a de la Loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle; LIASI).

La perception desdites prestations suppose en général la communication des éléments permettant de vérifier le droit aux prestations. Lorsque l'autorité est induite en erreur par la communication d'éléments contraires à la vérité ou incomplets, cela est susceptible de constituer à la fois une tromperie et une astuce, si l'autorité ne pouvait que très difficilement déceler la situation réelle (ATF 127 IV 163; et 131 IV 83).

3.3 En l'espèce, plusieurs éléments concordants indiquent que le domicile effectif de l'appelante se situait en réalité en France durant la période litigieuse.

Les déclarations de C_____ et B_____ s'avèrent ainsi concordantes sur le sujet, cette dernière ayant de plus indiqué que l'intention de l'appelante, au sujet du logement litigieux, était d'obtenir une adresse postale à Genève, à l'intention du Contrôle des habitants. Les photographies de ce que serait la résidence de A_____ en France, avec le nom de cette dernière sur une boîte aux lettres et un interphone, produites par le bailleur et B_____ confortent encore ces éléments concordants.

Au vu des faits de la cause, il apparaît que l'appelante semble résider hors du canton tout en percevant des prestations d'aide sociale individuelle, ce qui pourrait être notamment constitutif d'une escroquerie, soit d'un crime poursuivi d'office (art. 146 CP).

3.4 Dès lors, conformément à son obligation, la Cour de céans transmettra, à titre d'information, le présent arrêt au Ministère public. 4. 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, étant rappelé 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. 2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/10045/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 août 2016 par A_____ contre le jugement n° JTBL/606/2016, rendu le 29 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers, dans la cause C/10045/2015-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Communique le présent arrêt au Ministère public, pour information. 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 Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2.

E. 7

mai 2015, sous le numéro de procédure C/1_____/2015, ensuite retirée, c'est en qualité de sous-locataire que l'appelante a agi, à l'encontre de sa mère, soit B_____, pour contester la validité du congé.

Au regard de ce qui précède, l'appelante ne saurait aujourd'hui et en raison uniquement de la résiliation du bail, remettre en cause la titularité du bail. Le bailleur pouvait, en effet, considérer de bonne foi que seule la mère de l'appelante était par acte concluant devenue titulaire du bail litigieux depuis le décès de son époux, dans la mesure où l'appelante (ou sa sœur) ne s'était jamais opposée durant plus de neuf ans, ni à l'avenant au contrat de bail du 19 janvier 2006, ni à la teneur du courrier de la régie du 28 juillet 2009.

- 13/15 -

C/10045/2015

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