

GE_GERICHTE ACJC/556/2013 vom 26. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_556_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/556/2013 du 26 avril 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/556/2013 del 26 aprile 2013

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 lit. 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). D'après le Tribunal fédéral, l'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 1 CC, est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011, consid. 1.1). En l'occurrence, vu l'objet de l'action en revendication, soit un studio, dont le loyer fixé en dernier lieu s'élève à 895 fr. par mois charges comprises, soit 10'740 fr. par année, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est au moins atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC), par le dépôt d'un appel, écrit et motivé (cf. art. 130 et 131 CPC), introduit auprès de la chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 1 let. a LOJ), qui revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314, 2396 et 2416; RÉTORNAZ, L'appel et le recours in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 n. 121).

- 5/9 -

C/14623/2012 L'appel est recevable pour avoir été déposé, par une partie qui y a intérêt, dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'instance de recours dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, elle ne peut prendre en compte les faits et moyens de preuve nouveaux qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Selon cette disposition, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. En l'occurrence, l'appelant produit quatre pièces nouvelles en appel, dont trois antérieures à l'audience de comparution personnelle des parties devant le Tribunal (pièces 1a, 1b et 7), sans qu'il expose qu'elles n'auraient pu être invoquées en première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. En outre, l'appelant produit un courrier de la régie du 31 octobre 2012, soit du jour même de ladite audience devant le premier juge, à l'issue de laquelle le premier juge a gardé la cause

à juger. Partant, il y a lieu d'admettre que cette pièce nouvelle n'aurait pas pu être produite en première instance, elle est donc recevable.

E. 3

En substance, l'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu que l'état de fait et la situation juridique étaient clairs, malgré l'existence d'un bail tacite et la nullité de la résiliation du bail litigieux.

E. 3.1

L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté. Les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur (BOHNET, Code de procédure civile commenté, ad art. 257 n. 7). Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil

- 6/9 -

C/14623/2012 fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959). Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, ad art. 257, n. 24).

E. 3.2

A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour agir en revendication, il suffit que le demandeur établisse être propriétaire de la chose revendiquée et que le défendeur ne puisse lui opposer un droit préférable, qu'il soit de nature réelle ou personnelle (découlant par exemple d'un bail ou d'un prêt); dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1022, p. 357; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_384/2008 du 9 décembre 2008; 4C.265/2002 du 26 novembre 2002). Pendant la durée du bail, le propriétaire ne peut revendiquer la chose contre le locataire. En outre, l'action en revendication contre le possesseur dérivé, qui détient la chose du possesseur médiat et non pas du propriétaire, est également exclue, si le possesseur médiat est autorisé par le propriétaire à posséder la chose (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n. 63 et 64 ad art. 641 CC; WIEGAND, Commentaire bâlois, ZGB II, n. 50 ad art. 641 CC).

E. 3.3

La loi ne prescrit, en principe, aucune forme pour la conclusion d'un contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Un bail peut donc être tacite, c'est-à-dire conclu par actes concludants (ATF 119 III 78). Il en va notamment ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste (LACHAT, *Le Bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 184). La conclusion tacite d'un bail ne peut ainsi être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C_441/2004 consid. 2.1 et les réf. citées). Il faut notamment que l'attitude du cocontractant puisse et doive être interprétée de bonne foi comme une manifestation de volonté de contracter (ACJC/520/2007; ACJC/231/1991). Le fait qu'après le dépôt d'une requête en évacuation, le bailleur envoie aux locataires des bulletins pour le paiement régulier du loyer ne saurait suffire pour admettre sa volonté de continuer le bail (ACJC/969/2006).

E. 3.4

En l'espèce, à teneur du Registre foncier, l'intimé est seul propriétaire du studio considéré, dont il n'est pas contesté qu'il est occupé par l'appelant.

- 7/9 -

C/14623/2012 L'appelant soutient avoir conclu un bail tacite avec l'intimé et que G_____ n'aurait été qu'un tiers-garant. Il prétend que l'intimé aurait seulement souhaité limiter ses risques financiers en concluant un bail avec un "locataire déguisé". Or, contrairement à l'opinion de l'appelant, rien ne permet de retenir qu'il existerait un contrat de bail tacite entre les parties au regard des conditions développées par la jurisprudence et la doctrine évoquées ci-dessus. En effet, il est établi que, lors de l'état des lieux d'entrée, l'appelant était muni d'une procuration donnée par son oncle, laissant supposer qu'il n'agissait pas en tant que locataire. En outre, il n'est pas contesté que l'appelant n'a pas réglé le loyer du studio litigieux, lequel a toujours été payé par son oncle ou la société G_____. L'intimé a d'ailleurs refusé que l'appelant règle ce loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite y relatives. Par ailleurs, l'appelant a sollicité en deux occasions la reprise du bail, admettant ainsi implicitement ne pas être titulaire d'un quelconque contrat de bail. Or, l'intimé a toujours refusé ce transfert de bail et de remettre des bulletins de versement à l'appelant après la résiliation du bail par G_____. Pour le surplus, il convient de souligner que l'appelant n'a a priori pas agi en constatation de l'existence d'un bail tacite. On ne peut donc inférer du seul fait que l'intimé était au courant de l'occupation par l'appelant du studio loué, qu'il ait eu la volonté de conclure un bail avec ce dernier, ni que G_____ soit uniquement garante de l'appelant. Ainsi, au vu de ce qui précède, force est de constater que l'appelant ne se prévaut pas d'un droit susceptible de faire échec à la restitution du studio qu'il occupe. En outre, le bail ayant été valablement résilié par la locataire, G_____, l'intimé est en droit revendiquer le studio contre tout occupant. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal de première instance a admis l'action en revendication de l'intimé, les conditions de l'art. 257 CPC étant réalisées.

E. 3.5

L'appelant ne remet pas en cause l'évacuation immédiate ni les mesures d'exécution prévues par le jugement querellé, de sorte que ces points ne seront pas examinés par la Cour de céans.

E. 3.6

L'appel se révèle ainsi intégralement infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

- 8/9 -

C/14623/2012

E. 4

L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr. (art. 17, 26, 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais déjà effectuée, acquise à l'Etat (art. 107 al. 2 et 111 al. 1 CPC). Par ailleurs, l'appelant sera également condamné à payer les dépens de l'intimé qui seront fixés à 1'500 fr., débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC; 85, 88 et 90 RTFMC). * * * * *

- 9/9 -

C/14623/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/16663/2012 rendu le 16 novembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14623/2012-17 SCC. Déclare irrecevables les pièces 1a, 1b et 7, produites par A_____. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 2'000 fr. et les met à charge de A_____. Dit que les frais judiciaires sont couverts par l'avance de frais faite par A_____, acquise à l'Etat. Condamne A_____ à payer 1'500 fr. à C_____ à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Céline FERREIRA 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, cf. consid. 1.

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