

# **GE\_GERICHTE ACJC/627/2024 vom 22. Mai 2024**

GE Cour de justice, 2024-05-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_627\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_627_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/627/2024 du 22 mai 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/627/2024 del 22 maggio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Puisque la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire. (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_143/2023 du 10 octobre 2023 consid. 1; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1). En l'espèce, le montant payé par l'appelant à titre de "loyer" ne ressort pas clairement de la procédure. Ce dernier a en effet allégué un montant de l'ordre de 600 fr. et l'intimée, bien qu'elle ait évoqué une somme moyenne de 265 fr. en audience, a allégué tant dans sa réponse que dans ses plaidoiries finales que le paiement des frais était d'environ 300 fr. Ce dernier montant apparaît plus crédible

- 8/15 -

C/1902/2022 que celui de 265 fr., puisqu'il a été évoqué plusieurs fois par l'intimée, y compris après qu'elle ait mentionné la somme de 265 fr. en audience, et qu'il se rapproche davantage du montant allégué par l'appelant. Le "loyer" étant d'au moins 300 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (300 fr. x 12 mois x 3 ans = 10'800 fr.), sans qu'il ne soit utile d'en déterminer le montant précis. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

Dans sa réponse à l'appel, l'intimée reformule, à titre subsidiaire, ses conclusions de première instance tant sur demande principale que sur demande reconventionnelle. En tant que ses conclusions excèdent la simple confirmation du jugement entrepris, elles s'apparentent à un appel joint (ATF 121 III 420 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_618/2012 du 27 mai 2013 consid. 4.1), lequel est admissible (art. 313 CPC). Sa recevabilité peut demeurer indécise au vu de l'issue du litige.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

### **E. 1.5**

La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a et let. b ch. 1 CPC).

### **E. 2**

Les parties ont produit des pièces nouvelles.

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il faut distinguer les vrais nova des faux nova. Les vrais nova sont des faits et moyens de preuve qui ne sont apparus qu'après la clôture des débats principaux de première instance. En principe, ils sont toujours admissibles dans la procédure d'appel, s'ils sont invoqués ou produits sans retard dès leur découverte. Les faux nova sont les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux de première instance. Leur admission en appel est restreinte en ce sens qu'ils sont écartés si, la diligence requise ayant été observée, ils auraient déjà pu être invoqués ou produits en première instance. Celui qui

- 9/15 -

C/1902/2022 invoque des faux nova doit notamment exposer de manière détaillée les raisons pour lesquelles il n'a pas pu invoquer ou produire ces faits ou moyens de preuves en première instance (ATF 143 III 42 consid. 5.3 in SJ 2017 I 460 et les références citées).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, la demande en exécution du 22 mai 2023 introduite par l'appelant à l'encontre de l'intimée est antérieure à la mise en délibération de la cause par le Tribunal. L'intimée n'expose toutefois pas les raisons pour lesquelles elle n'a pas pu produire cette pièce ni invoquer l'existence de cette procédure plus tôt, de sorte que ce moyen de preuve et le fait y relatif sont irrecevables. A fortiori, la même pièce, produite dans son intégralité par l'appelant, est également irrecevable. Bien que l'ordonnance du Tribunal de première instance du 21 septembre 2023 soit postérieure au moment où la cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers, elle vise à démontrer l'existence actuelle de la procédure précitée, soit un fait irrecevable. Il n'en sera dès lors pas tenu compte. Ces trois pièces ne sont en tout état pas déterminantes pour l'issue du litige.

### **E. 3**

L'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits.

#### **E. 3.1**

Il reproche en premier lieu au Tribunal d'avoir omis de constater que le loyer versé par lui consistait en une participation aux frais hypothécaires, aux assurances bâtiment, ménage et RC, ainsi qu'aux charges et frais accessoires usuels, fait pourtant admis par l'intimée. S'il est

vrai que l'intimée a admis cet allégué "s'agissant d'une participation dérisoire de la partie demanderesse à divers frais en contrepartie du logement [...]", la qualification de cette participation en "loyer" relève du droit et non du fait. Dans ces conditions, il ne peut être reproché aucune constatation inexacte des faits au Tribunal. Les positions respectives des parties à cet égard figurent néanmoins en tant que telles dans l'état de fait ci-dessus.

### **E. 3.2**

L'appelant reproche ensuite au Tribunal de ne pas avoir constaté que le loyer était également constitué d'une renonciation par lui à percevoir des intérêts pour le prêt accordé à sa bailleuse, ainsi que d'une participation aux frais de rénovation du bâtiment et du jardin. S'agissant du premier élément, outre le fait qu'il n'a pas fait l'objet d'un allégué régulier en première instance, il n'est pas établi et peut être déduit uniquement du courrier du 5 octobre 2021 de l'appelant, dont le contenu figure tant dans l'état de fait du jugement entrepris que dans celui du présent arrêt. Aucune constatation inexacte des faits ne peut donc être reprochée aux premiers juges.

- 10/15 -

C/1902/2022 Il en va de même des frais de rénovation du bâtiment et du jardin, qui ressortent uniquement du courrier précité et n'ont pas été allégués régulièrement. Le contenu de ce courrier figure néanmoins dans l'état de fait du jugement querellé et du présent arrêt, de même que les déclarations de l'intimée au sujet des frais de travaux nécessaire auxquels l'appelant a participé. Partant, le Tribunal des baux et loyer n'a pas constaté les faits de manière inexacte.

### **E. 4**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir nié l'existence d'un contrat de bail le liant à l'intimée. 4.1.1 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. La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Il peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 203). Cela étant, pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat (art. 1 CO). En matière de bail, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 et 4.1; 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 précité consid. 4.1; 4A\_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1). Le loyer est en principe la contrepartie de toutes les prestations du bailleur (cession de l'usage, entretien de la chose dans l'état approprié, obligations accessoires). En plus du loyer, le locataire n'est redevable que des frais accessoires et de l'accomplissement de ses propres obligations accessoires (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n. 4 ad art. 257-257b CO). L'accord des parties sur le loyer est un élément essentiel du contrat. A défaut, le bail n'est pas conclu (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 6 ad art. 257-257b CO). Sans paiement d'un loyer, il n'y a pas de bail. Le "bail gratuit" est un contrat de prêt à usage (LCHAT, op. cit., p. 67). 4.1.2 Selon l'art. 305 CO, le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre

après s'en être servi. L'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien (art. 307 al. 1 première phrase CO). L'entretien normal de la chose prêtée dépasse les menus travaux de nettoyage et de réparation. Par ses dépenses, l'emprunteur doit assurer non seulement

- 11/15 -

C/1902/2022 l'entretien au sens étroit mais aussi le fonctionnement de l'objet prêté.

L'étendue de l'obligation de l'emprunteur dans un cas concret dépend de la durée du prêt et de la valeur de la chose. En cas de prêt d'un bien immobilier, les frais accessoires tels que le chauffage ou l'eau chaude sont, sauf convention contraire, à charge de l'emprunteur. En revanche, des dépenses liées à la détention de la chose, telles que des taxes ou des primes d'assurance, qui ne constituent pas des frais ordinaires d'entretien, ne sont pas couvertes par cette règle et, toujours sauf convention contraire, doivent être supportées par le prêteur (BOVET/RICHA, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 3 ad art. 307 CO). 4.1.3 En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales - mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 précité consid. 5.3.1). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure mais doit résulter de l'administration des preuves - qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 précité consid. 5.3.2). 4.1.4 Lors de l'examen de la compétence, que le juge effectue d'office in limine litis, les faits doublement pertinents sont réputés vrais et n'ont pas à être prouvés. En s'appuyant sur les allégués, moyens et conclusions du seul demandeur, le juge doit rechercher si ces faits sont concluants, i.e. permettent de déduire juridiquement la qualification de contrat de travail, respectivement de bail, et partant le for invoqué. Si, à ce stade déjà, il aboutit à la conclusion qu'un tel contrat ne peut être retenu, le juge doit déclarer la demande irrecevable. Dans le cas contraire, le procès se poursuit normalement et le juge procède à l'administration des preuves. Si, en examinant le fond de la cause, le juge réalise finalement qu'il n'y a pas de contrat de travail, respectivement de bail, il ne peut rendre un nouveau jugement sur la compétence mais doit rejeter la demande par une décision de fond, revêtue de l'autorité de chose jugée. Le cas échéant, il doit

- 12/15 -

C/1902/2022 examiner si la prétention repose sur un autre fondement; en effet, en vertu du principe jura novit curia (cf. art. 57 CPC), un seul et même juge doit pouvoir examiner la même prétention sous toutes ses "coutures juridiques" (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_429/2020 du 5 mai 2021 consid. 2.1; 4A\_84/2020 consid. 5.2; 4A\_484/2018 consid.

5.2, 5.4 et 5.5).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas prouvé l'existence d'un accord sur le paiement d'un loyer. La villa litigieuse avait donc été mise à disposition à titre gratuit, de sorte que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail mais par un contrat de prêt à usage, la participation aux divers frais du logement par l'appelant correspondant ainsi uniquement au paiement des frais d'entretien de la chose prêtée. Selon l'appelant, la villa n'a pas été mise à sa disposition à titre gratuit, puisque le loyer consistait en une participation aux frais hypothécaires, aux assurances bâtiments, ménage et RC, aux frais de rénovation du bâtiment et du jardin, aux charges et frais accessoires usuels ainsi qu'à la renonciation à percevoir des intérêts du prêt accordé, ce qui dépassait "manifestement les frais ordinaires d'entretien de la chose". Tout d'abord, la Cour relève que la participation aux frais hypothécaires n'est pas établie. L'intimée a certes admis la participation de l'appelant à divers frais, mais a expressément contesté, lors de l'audience du 4 avril 2023, que cette participation s'étendait aux intérêts hypothécaires. L'appelant n'a pas non plus démontré que la renonciation à percevoir des intérêts sur le prêt octroyé aurait été convenue en contrepartie de la mise à disposition du logement. Le contrat de prêt est en effet muet à cet égard et aucun élément du dossier ne permet d'établir ce fait – qui n'a au demeurant pas été allégué régulièrement en première instance (cf. supra consid. 3.2) – son courrier du 5 octobre 2021 dans lequel il exprime sa position sur ce point n'étant pas suffisant. S'agissant de la participation aux autres frais, l'appelant n'expose pas pour quel motif le Tribunal aurait erré en retenant qu'elle correspondait au paiement des frais d'entretien de la chose prêtée conformément à l'art. 307 al. 1 CO, se contentant de soulever de manière toute générale que cela dépasserait "manifestement les frais ordinaires d'entretien de la chose" sans autre explication. En particulier et contrairement à ce qu'il soutient, les frais relatifs aux travaux ne peuvent pas être considérés comme excédant l'entretien ordinaire, en l'absence d'éléments sur leur montant et leur nature, étant rappelé que l'entretien ordinaire comprend et dépasse les menus travaux de nettoyage et de réparation. Le reste de la procédure ne permet pas davantage de retenir que les parties se seraient mises d'accord sur le paiement des frais de la villa à titre de loyer, soit en contrepartie de la mise à disposition d'une partie du bien par l'intimée et aurait

- 13/15 -

C/1902/2022 ainsi conclu un contrat de bail. Au contraire, il ressort du dossier, en particulier des échanges entre les parties des 30 septembre et 5 octobre 2021, que l'hébergement de l'appelant par l'intimée résultait de leur concubinage, dans le cadre duquel ils s'étaient entendus pour partager les frais communs. Une telle situation ne crée pas de facto un rapport de bailleur-locataire entre les concubins. L'appelant a d'ailleurs précisé dans son courrier du 5 octobre 2021 qu'il n'avait jamais été question du versement d'un loyer. On ne saurait considérer que le mode de fonctionnement des parties aurait changé du seul fait de leur séparation, aucun élément ne permettant de retenir qu'elles auraient alors eu la volonté de conclure un contrat de bail à loyer. Au contraire et indépendamment de ce qu'elles affirment en procédure, il ressort de leurs échanges, soit notamment du courrier du 5 octobre 2021 et de l'échange de courriels du 3 janvier 2022, que l'appelant refuse de quitter la villa non pas en vertu de droits tirés d'un contrat de bail, mais afin de s'assurer du remboursement de son prêt par l'intimée et de l'obtention de prétentions financières qu'il estime avoir sur ce bien. De son côté, l'intimée a déclaré lors de l'audience du 4 avril 2023

que pour elle, il n'y avait pas de bail, et l'a également affirmé dans son courriel du 7 décembre 2022 adressé à un ami de l'appelant. Comprenant que ce dernier refusait de quitter la villa en raison du prêt, elle l'a également sommé de quitter ce bien en le rassurant sur ses divers paiements les 7 avril, 24 mai, 24 novembre et 15 décembre 2021 et en lui proposant en outre un plan de remboursement le 24 mai 2021, sans jamais évoquer de bail à loyer. En définitive, ce n'est qu'à partir de la notification de l'avis de résiliation du bail et l'intervention d'avocats dans leurs rapports que les parties ont commencé à évoquer un tel bail, sur lequel elles se focalisent en procédure. Cela ne permet toutefois pas d'établir l'existence d'une réelle et commune volonté des parties de se lier par un tel contrat, au vu des éléments qui précèdent, l'intimée ayant par ailleurs déclaré en audience qu'elle avait résilié le bail uniquement sur conseil de son avocate, utilisant manifestement n'importe quel moyen pour tenter d'obtenir le départ de l'appelant de sa propriété. Enfin et malgré la position qu'il adopte dans ses écritures, l'appelant ne semble pas non plus convaincu personnellement de l'existence d'un bail, puisqu'il a déclaré de manière ambivalente qu'il s'estimait à la fois copropriétaire et locataire de la villa litigieuse lors de l'audience du 4 avril 2023 et qu'il contribuait aux frais du logement comme un copropriétaire. Au vu de ce qui précède, l'interprétation subjective révèle que les parties n'avaient pas de réelle et commune intention de se lier par un contrat de bail. A l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal, le fait doublement pertinent - en l'occurrence l'existence d'un contrat de bail - n'ayant pas été prouvé, la demande doit être rejetée et non déclarée irrecevable.

- 14/15 -

C/1902/2022 Les premiers juges n'ont pas examiné si les prétentions présentées devant eux pouvaient se fonder sur un autre fondement juridique, tel que les droits réels. Faute de grief, il n'y a pas lieu d'examiner cette question, les parties persistant uniquement à faire valoir l'existence d'un contrat de bail à l'appui de leurs prétentions respectives. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

## **E. 5**

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. \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/1902/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er septembre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/625/2023 rendu le 4 août 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1902/2022. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.

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