

GE_GERICHTE ACJC/736/2017 vom 28. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_736_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/736/2017 du 28 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/736/2017 del 28 novembre 2016

Erwägungen

E. 30

janvier 2017, A_____ appelle de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour constate l'irrecevabilité de la demande formée par B_____ et la déboute de toutes autres conclusions, sous suite de frais et dépens de première instance et d'appel.

- 3/10 -

C/1189/2016

A_____ admet se trouver dans le cas d'une résiliation de bail dans le cadre d'une succession insolvable mais considère qu'elle jouit de la protection que lui confère l'art. 266i CO par analogie, ce qui implique que B_____ doit au préalable démontrer que le contrat de bail, duquel elle tire son droit d'habiter, a été résilié et qu'elle ne bénéficie plus de la protection que lui confère l'art. 266m al. 1 CO, par analogie également. En ne tranchant pas cette question et en admettant sa compétence au lieu de celle du Tribunal des baux et loyers, le premier juge avait violé l'art. 89 al. 1 let. a LOJ.

b. B_____ conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

c. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer, les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 12 mai 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. B_____ est une société coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss CO, inscrite au Registre du commerce le 21 juin 1963. Selon ses statuts, son but est "de fournir à ses membres des logements sains à des prix favorables et de les conserver" (art. 3). L'art. 8 des statuts - "Conjoint ou partenaire" - précise qu'au décès d'un membre, "l'héritier institué ou légal qui faisait ménage commun, au moment du décès, avec le membre défunt peut - dans la mesure où il n'est pas déjà membre de B_____ - succéder à la qualité de membre du défunt et le cas échéant, reprendre le contrat de bail. La personne concernée doit prouver qu'elle est l'héritière du défunt".

b. B_____ est notamment propriétaire de l'immeuble sis 1_____ et de garages situés aux numéros 2_____ et 3_____ du même chemin, à Genève.

c. Le 25 août 1994, B_____ et C_____ ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de cinq pièces plus cuisine et cave, situé dans l'immeuble cité ci- dessus.

Selon l'art. 3.1. du contrat de bail à loyer, le locataire s'engageait à souscrire des parts sociales pour un montant de 3'200 fr. lors de l'emménagement et, en application du second alinéa de cette disposition, il allouait à B_____ un prêt de 2'200 fr., conformément aux statuts de la société et aux directives de l'Administration fédérale des finances.

C_____ était alors l'époux de D_____, dont le nom figurait dans le contrat de bail, in fine, sous la rubrique "Renseignements".

- 4/10 -

C/1189/2016

d. Le 25 novembre 1999, B_____ et C_____ ont conclu un contrat de bail ayant pour objet le garage 4_____ sis 1_____, à Genève.

e. Le 19 décembre 2008, C_____ a épousé E_____ qui a, depuis lors, fait ménage commun avec lui.

f. Le dernier loyer mensuel de l'appartement était fixé à 1'292 fr. Lorsqu'en avril 2013 B_____ a mis en demeure C_____ de régler des arriérés de loyer se montant alors à 3'636 fr., sous la menace d'une résiliation en application de l'art. 257d CO, elle a adressé un courrier identique à A_____ indiquant qu'elle n'avait "pas mis à jour l'arriéré de votre loyer" et mentionnant qu'à défaut du versement de l'intégralité des arriérés, il serait procédé à la résiliation de "votre bail" en application de l'art. 257d CO. Les arriérés ont été réglés dans le délai imparti.

g. C_____ est décédé le _____ 2015.

h. Par courrier du 10 février 2015, B_____ a demandé à A_____ de prendre contact avec elle concernant le contrat de bail, ce qu'elle n'a fait qu'après une relance de B_____ du 20 mai 2015 l'avisant de ce qu'elle devait statuer prochainement sur son droit au logement conformément à ses statuts et lui demandant de produire un certificat d'héritier.

i. A la suite d'un entretien au siège de B_____ le 26 mai 2015, A_____ a fait savoir qu'elle n'était pas en mesure de fournir un certificat d'héritier, car la succession de son défunt mari avait été répudiée.

j. Par courrier du 28 mai 2015, B_____ a informé A_____ qu'elle ne pouvait de ce fait se voir transférer ni la qualité de membre ni celle de titulaire des contrats de bail à loyer portant sur l'appartement et le garage. En conséquence, A_____ n'avait pas de titre juridique pour occuper ces locaux et B_____ allait examiner avec son avocat-conseil la suite à donner à cette situation.

k. Le 2 juillet 2015, B_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en évacuation de A_____ de l'appartement et du garage, considérant qu'il s'agissait d'un cas clair.

l. Par jugement du le 28 septembre 2015, le Tribunal a déclaré la requête irrecevable au motif que la situation juridique n'était absolument pas claire et indiscutable.

m. Statuant sur appel de B_____, la Cour de justice a confirmé cette décision (ACJC/_____ du 17 décembre 2015), considérant que l'absence de droit personnel de A_____ à occuper l'appartement litigieux n'était pas clairement établie. L'ouverture de la faillite n'avait en effet pas eu pour conséquence de mettre fin au contrat de bail puisque la masse en était devenue titulaire. Or, lors du

- 5/10 -

C/1189/2016 prononcé du jugement, ce contrat n'avait été résilié ni par A_____, ni par la masse. Bien qu'elle ait répudié la succession et qu'elle n'était ainsi pas personnellement

titulaire du bail, A_____ avait continué d'occuper l'appartement sans que la masse ne s'y oppose. Dès lors se posait la question de l'existence d'un contrat de sous-location tacite. Enfin, la Cour a relevé que, au moment du jugement, il n'était pas encore exclu que A_____ se retrouve à nouveau titulaire du bail à l'issue de la liquidation de la succession par voie de faillite.

n. La suspension de la procédure de faillite de la succession répudiée de feu C_____ a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du 9 juin 2015. Par courrier du 1er octobre 2015, l'Office des faillites a avisé B_____ que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail ni a fortiori fournir les sûretés prévues par l'art. 266h al. 2 CO. EN DROIT 1. 1.1 A teneur de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance, finales et incidentes, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions atteint au moins 10'000 fr. dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 2 CPC).

L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 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 (ATF 94 II 51 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1; 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1).

En l'occurrence et dans la mesure où l'action porte sur la revendication d'un appartement de six pièces situé à Genève, la valeur de 10'000 fr. est manifestement atteinte, sans qu'il soit nécessaire de fixer la valeur litigieuse de manière précise. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Déposé dans le délai de trente jours, compte tenu de la suspension des délais du 18 décembre 2016 au 2 janvier 2017, et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145, 308 al. 1 let. a, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable à la forme.

La Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 2. La question litigieuse se rapporte à la juridiction compétente à raison de la matière pour connaître de la demande en évacuation formée par l'intimée, question que la Cour examine d'office.

- 6/10 -

C/1189/2016

2.1 Lorsqu'il doit statuer d'entrée de cause sur sa compétence (art. 59 al. 2 let. b CPC), le tribunal doit tout d'abord examiner si le ou les faits pertinents de la disposition légale applicable, en l'occurrence l'art. 33 CPC, sont des faits simples ou des faits doublement pertinents, les exigences de preuve étant différentes pour les uns et pour les autres. Les principes jurisprudentiels développés en matière internationale sous le nom de " théorie de la double pertinence " (sur l'ensemble de la question : ATF 141 III 294 consid. 5.2 et 5.3) sont applicables en matière de compétence interne (cf., à propos de l'aLFors, ATF 137 III 32 consid. 2).

2.1.2 Les faits sont simples (einfachrelevante Tatsachen) lorsqu'ils ne sont déterminants que pour la compétence. Ils doivent être prouvés au stade de l'examen de la compétence, lorsque la partie défenderesse soulève l'exception de déclinatoire en contestant les allégués du demandeur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_28/2014 du 10 décembre 2014 consid. 4.2.1; 4A_113/2014 du 15 juillet 2014 consid. 2.3, non publié in ATF 140 III 418; ATF 137 III 32 consid. 2.3; 134 III 27 consid. 6.2.1; 133 III 295 consid. 6.2).

2.1.3 Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence (doppelrelevante Tatsachen) lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. Conformément à la théorie dite de la double pertinence, le juge saisi examine sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande (der eingeklagte Anspruch und dessen Begründung), sans tenir compte des objections de la partie défenderesse (ATF 136 III 486 consid. 4 p. 487; arrêt 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2, non publié in ATF 138 III 166).

L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond (arrêts du Tribunal fédéral 4A_28/2014 déjà cité, consid. 4.2.2; 4A_113/2014 déjà cité, consid. 2.3; ATF 137 III 32 consid. 2.3; 133 III 295 consid. 6.2; 122 III 249 consid. 3b/bb p. 252).

En d'autres termes, au stade de l'examen et de la décision sur la compétence, qui ont lieu d'entrée de cause, les faits doublement pertinents n'ont pas à être prouvés, mais sont censés établis sur la base des allégués, moyens et conclusions du demandeur. Ce sont donc les écritures du demandeur qui doivent fonder la décision du tribunal sur sa compétence, sauf en cas d'abus de droit ou lorsque les allégués sont manifestement faux (ATF 141 III 294 déjà cité, consid. 5.3).

Si les conditions permettant de fonder la compétence du tribunal saisi ne sont pas remplies, la demande doit être déclarée irrecevable. Dans le cas contraire, le tribunal saisi admet sa compétence. L'administration des moyens de preuve sur les faits doublement pertinents aura lieu ultérieurement dans la phase du procès au fond, soit au cours des débats principaux : s'il se révèle alors que le fait doublement pertinent n'est pas prouvé, le tribunal rejettera la demande, par un

- 7/10 -

C/1189/2016 jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée; s'il se révèle que le fait doublement pertinent est prouvé, le tribunal examinera les autres conditions de la prétention au fond.

2.1.4 Le juge doit encore examiner si les faits doublement pertinents allégués par le demandeur (censés établis) sont concluants (schlüssig), c'est-à-dire s'ils permettent juridiquement d'en déduire le for invoqué par le demandeur; il s'agit là d'une question de droit (ATF 141 III 294 déjà cité, consid. 6.1. in fine). 3. 3.1.1 A teneur de l'art. 86 al. 1 LOJ, le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative.

Le Tribunal des baux et loyers connaît en particulier des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a et c LOJ).

Afin de trancher la question de la compétence de la juridiction des baux et loyers ou du Tribunal de première instance, il convient de déterminer la nature du litige opposant les parties.

3.1.2 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit.

Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015, p. 281). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble

(MEIER-HAYOZ, Commentaire Bernois, 1981, n. 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (STEINAUER, op. cit., n. 1022, p. 284).

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

La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses visées par l'art. 262 al. 2 CO.

La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et la doctrine citée). S'il est vrai que la sous-location constitue un bail en soi distinct

- 8/10 -

C/1189/2016 du bail principal, il n'en est pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose, ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, il est évident que le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose. Il pourrait, sinon, faire l'objet d'une demande d'expulsion (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et la doctrine citée).

3.1.4 La succession répudiée par tous les héritiers légaux du rang le plus proche est liquidée par l'Office de faillites (art. 573 CC).

Les effets de l'ouverture de la faillite d'une succession répudiée sont les mêmes que ceux de l'ouverture de n'importe quelle faillite. Or, le droit suisse ne contient aucune disposition générale selon laquelle la faillite met fin automatiquement aux contrats auxquels le failli est partie (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 4 et les références citées).

3.2 En l'espèce, l'appelante n'a jamais été membre de la société coopérative, n'a jamais été personnellement titulaire du contrat de bail, n'est pas l'héritière de son mari, condition pour envisager statutairement de reprendre ses droits dans B_____, voire de se voir conférer la qualité de locataire. De plus, en l'espèce, l'Office des faillites a avisé l'intimée en octobre 2015 que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail ni fournir les sûretés prévues en application de l'art. 266h al. 2 CO. Elle s'est donc départie du contrat de bail, ainsi qu'elle en avait le droit, ce que l'appelante admet dans ses écritures ("il est constant dans ce dossier qu'on est dans un cas de résiliation d'un contrat de bail dans le cadre d'une succession insolvable" (recours, p. 10 in fine). Le cumul de ces éléments, allégués par l'intimée dans sa demande sans abus de droit ni fausseté, rend vraisemblable l'absence de titre d'occupation des locaux par l'appelante en application de la théorie de la double vraisemblance, et justifie l'attribution de la compétence ratione materiae à la juridiction ordinaire. Les arguments développés par l'appelante, soit l'application par analogie de deux dispositions du contrat de bail à loyer (art. 266i et 266m CO), constituent

autant d'objections qui devront être examinées avec le fond, la théorie de la double pertinence excluant leur analyse au stade de la fixation de la compétence (ATF 136 III 486 consid. 4).

Dès lors que le litige n'apparaît pas prima facie fondé sur un contrat de bail à loyer, le Tribunal de première instance a donc retenu avec raison que la compétence ratione materiae pour connaître de la demande en évacuation formée par l'intimée revenait à la juridiction ordinaire et non pas à la juridiction des baux et loyers.

- 9/10 -

C/1189/2016

L'appel est infondé, ce qui conduit à la confirmation du jugement déféré. 4. Les frais de la présente décision, fixés à 1'000 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 7, 17 et

E. 35

RTFMC). Ils sont compensés avec l'avance de frais versée par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat.

Cette dernière sera également condamnée à des dépens en faveur de l'intimée, fixés à 1'000 fr., débours et TVA inclus (art. 105 al. 2 CPC; art. 85, 87 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1, 25 et 26 de la Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) - E 1 05), au regard du travail fourni par le conseil de l'intimée. 5. Le jugement déféré constitue une décision incidente qui porte sur la compétence, laquelle peut faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral en application de l'art. 92 LTF. * * * * *

- 10/10 -

C/1189/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/14944/2016 rendu le 28 novembre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1189/2016-17. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête à 1'000 fr. les frais judiciaires d'appel, les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à payer 1'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, juge, Monsieur Louis PEILA, juge suppléant; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Camille LESTEVEN

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 indéterminée.

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