

# **GE\_GERICHTE ACJC/782/2012 vom 30. Mai 2012**

GE Cour de justice, 2012-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_782\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_782_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/782/2012 du 30 mai 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/782/2012 del 30 maggio 2012

## **Regeste**

Résumé: 1. 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 (consid. 6.1). 2. Bien que la résiliation du bail principal n'entraîne pas automatiquement celle du contrat de sous-location, le bailleur peut invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, vu qu'il n'existe pas de liens contractuels avec le sous-locataire. En revanche, 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 médiate et non pas du propriétaire, est également exclue, si le possesseur médiate est autorisé par le propriétaire à posséder la chose (consid. 6.2).

## **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.

En revanche, la Cour examine l'application de l'ancien droit cantonal de procédure par le premier juge au regard de ce dernier droit (art. 404 al. 1 CPC), soit en l'espèce de l'ancienne Loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC);

- 7/12 -

C/6368/2009 TAPPY, le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JdT 2010 III 11, p. 39; FREI/WILLISEGGER, in Basler Kommentar ZPO, 2010, n. 15 ad art. 405 CPC).

### **E. 2**

L'appel est recevable contre les décisions finales 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 10'980 fr. par année, la valeur litigieuse de

10'000 fr. est au moins atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 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 (art. 130, 131, 308 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

### **E. 3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

### **E. 4**

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir ignoré des faits "incontournables", en particulier qu'aucun contrat de bail n'a été cédé ni transmis par la masse en faillite de C\_\_\_\_\_, de n'avoir pas examiné les conditions légales fixées pour le transfert du bail, "d'avoir violé la réalité des faits" en admettant l'existence d'une sous-location et cela en l'absence d'un bail principal et d'avoir exigé la résiliation d'un contrat de bail inexistant.

### **E. 5**

Il n'y a pas lieu de revenir sur la question de l'existence d'un contrat de bail liant l'appelant au moment de l'introduction de la présente action en revendication, dès lors que cette question a déjà été tranchée par la Cour de justice, dans son arrêt du 22 octobre 2010. A cet égard, la Cour a retenu que faute de résiliation régulière, l'appelant ne pouvait procéder par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 CC, à moins que l'occupant du studio litigieux ne puisse lui opposer aucun droit préférable, de nature réelle ou personnelle. Elle a estimé que cette dernière question ne pouvait être tranchée en l'état du dossier et a renvoyé la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision.

- 8/12 -

C/6368/2009

Partant, l'appelant méconnaît que l'un des points qu'il persiste à contester, soit l'existence d'un bail, a été tranché par l'arrêt précité, qui liait le Tribunal et qui ne saurait être remis en question dans le cadre du présent appel (HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, Genève, 1981, p. 492). En tout état de cause, en l'absence d'éléments nouveaux et déterminants sur ce point, force est de constater que l'appelant demeure lié par ledit contrat de bail, étant précisé que l'absence de consentement du bailleur au transfert de bail à F\_\_\_\_\_ n'a eu aucune conséquence sur ce contrat de bail (cf. ch. 6.3 ci-dessous).

Pour le surplus, le fait que l'appelant ne sache plus qui est son cocontractant - le locataire étant décédé et la faillite de la succession répudiée ayant été clôturée - n'est pas déterminant pour la solution du présent litige, comme l'a déjà relevé la Cour dans son arrêt précité du 22 octobre 2010 (cf. EN FAIT let. t ci-dessus et cf. ch. 6.4 ci-dessous).

Partant, le Tribunal n'a pas violé la loi ni constaté les faits de manière inexacte en retenant l'existence d'un contrat de bail liant l'appelant. Les griefs de ce dernier à cet égard doivent donc être écartés.

### **E. 6**

Reste à déterminer la question de l'éventuel droit préférable de l'intimé.

Le Tribunal a retenu que l'intimé avait prouvé avoir un droit préférable de nature personnelle opposable à l'appelant, dès lors que le contrat de bail conclu entre la SI B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concernant le studio litigieux autorisait ce dernier à le sous-louer aux

employés de D\_\_\_\_\_ pour la durée du bail et que l'intimé était un employé de D\_\_\_\_\_. L'appelant soutient qu'à défaut de bail principal, il ne saurait y avoir de contrat de sous-location. Au vu de ce qui précède, cet argument doit d'emblée être écarté. L'appelant fait également valoir que l'intimé n'a produit aucun contrat de sous-location et que les conditions de la sous-location, qui doit être autorisée par le propriétaire des locaux et n'être que temporaire, ne sont pas remplies.

### **E. 6.1**

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).

- 9/12 -

C/6368/2009 Le défendeur à l'action en revendication doit apporter la preuve du droit préférable de nature réelle ou personnelle qu'il peut opposer à celui qui prétend à la propriété sur la chose (arrêt du Tribunal fédéral 4C.265/2002 du 26 novembre 2002, consid. 2.1; STEINAUER, op. cit., n. 1022 s., p. 284).

### **E. 6.2**

L'art. 262 CO prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (al. 2 let. a), si ces conditions, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (al. 2 let. b) ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2 let. c). L'omission de solliciter préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location. La résiliation anticipée du bail principal peut éventuellement intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'autorisation du bailleur (art. 257f al. 3 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007). Bien que la résiliation du bail principal n'entraîne pas automatiquement celle du contrat de sous-location, le bailleur peut invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, vu qu'il n'existe pas de liens contractuels avec le sous-locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 579; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n. 27 ad. art. 262 CO; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 81 ad. art. 262 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.251/1998 consid. 3b in MP 1999 p. 46; ATF 120 II 112 consid. 3c/ddd = JdT 1995 I 202). En revanche, 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. 6.3**

En l'espèce, le contrat de bail du 8 octobre 1985 entre la SI B\_\_\_\_\_ et feu C\_\_\_\_\_ prévoyait que le studio litigieux était destiné à "l'usage d'habitation de son personnel". C'est à juste titre que le Tribunal a retenu que cette autorisation donnée à C\_\_\_\_\_, pour la durée du contrat est opposable à l'appelant, qui est devenu propriétaire de l'immeuble en cause et s'est substitué à la SI B\_\_\_\_\_ dans ce contrat, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les parties.

- 10/12 -

C/6368/2009 F\_\_\_\_\_, qui a repris l'exploitation du restaurant D\_\_\_\_\_ en janvier 2000, a déclaré que l'intimé était son employé depuis plus de 11 ans, ce que ce dernier a expressément admis et ce qui n'est pas contesté par l'appelant. Par ailleurs, F\_\_\_\_\_ a également déclaré que l'intimé habitait dans le studio litigieux depuis 2003-2004, ce qui n'est pas davantage contesté par les parties. Il n'est donc pas ressorti des enquêtes que l'intimé était l'employé de C\_\_\_\_\_, lorsqu'il s'est installé dans ledit studio. Or, d'après le contrat de bail, seuls les employés du locataire étaient autorisés à occuper le studio. L'intimé n'était donc pas autorisé à occuper l'objet litigieux en vertu du contrat bail précité, contrairement à ce que le premier juge a retenu. En outre, rien ne permet de retenir que l'appelant ou la précédente propriétaire de l'immeuble concerné a donné son accord, même par actes concluants à ce que l'intimé occupe le studio litigieux. En effet, il n'est pas établi que ceux-ci n'aient même été informés de l'occupation dudit studio par l'intimé. Par ailleurs, l'intimé ne peut se prévaloir de ce que F\_\_\_\_\_ aurait repris le bail de C\_\_\_\_\_ et qu'en conséquence ses employés pourraient occuper le logement litigieux. En effet, il ne ressort pas du dossier qu'un transfert du bail en faveur de F\_\_\_\_\_ ait été consenti par l'appelant ou par la précédente propriétaire, de sorte que celle-ci ne s'est pas substituée à C\_\_\_\_\_ dans le bail principal (art. 263 CO). En outre, le fait que F\_\_\_\_\_ ait payé pendant une décennie le loyer dû ne permet pas non plus de conclure à l'existence d'un bail tacite, au regard des conditions développées par la jurisprudence et la doctrine (ATF 119 II 147 consid. 5, confirmé par les arrêts 4C.475/1993 du 28 mars 1995, consid. 4a/cc; récemment 4A\_247/2008 du 19 août 2008; 4C. 441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 185). En tout état de cause, le bailleur principal n'ayant pas été informé de la reprise du café-restaurant D\_\_\_\_\_ par F\_\_\_\_\_, il pouvait de bonne foi penser que cette dernière était une employée du locataire principal et qu'à ce titre elle occupait le studio litigieux et payait le loyer y relatif, ce conformément au contrat de bail.

F\_\_\_\_\_ a d'ailleurs sollicité la reprise du bail par courrier du 16 mars 2009, admettant ainsi implicitement qu'elle n'était pas titulaire d'un contrat de bail.

#### **E. 6.4**

Cela étant, selon les termes de l'avenant au contrat de gérance du 1er février 2000, C\_\_\_\_\_ avait mis à disposition le studio litigieux "pour loger le personnel de D\_\_\_\_\_", F\_\_\_\_\_ s'engageant à payer le loyer directement à la régie chargée de la gérance de l'immeuble.

- 11/12 -

C/6368/2009 C\_\_\_\_\_ avait ainsi permis à F\_\_\_\_\_ de sous-louer le studio litigieux à son personnel. Or, il est ressorti des enquêtes que l'intimé, en tant qu'employé de D\_\_\_\_\_, sous-loue l'objet litigieux conformément à cet avenant. L'intimé a d'ailleurs prouvé payer le loyer de l'objet litigieux par prélèvement du montant correspondant sur son salaire, F\_\_\_\_\_ se chargeant du paiement du loyer au bailleur. Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelant. Il ne ressort en outre pas de la procédure que cette sous-location ait été résiliée

ou que l'avenant au contrat de gérance précité ait été modifié. Il y a donc lieu de retenir que cette sous-location a été consentie par C\_\_\_\_\_. Par conséquent, bien que l'appelant n'ait pas autorisé cette sous-location, tant que le bail principal n'est pas résilié, il ne peut revendiquer le studio litigieux contre l'intimé qui détient l'objet litigieux du défunt locataire, soit d'une personne autorisée à le posséder. Les conditions de l'art. 641 al. 2 CC n'étant pas réalisées, l'appel est infondé et le jugement querellé sera par conséquent confirmé par substitution partielle de motifs.

#### **E. 7**

Vu l'issue du litige, il n'y a pas lieu de statuer sur les dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC). En outre, l'appelant qui succombe sera condamné aux frais judiciaires d'appel ceux-ci étant fixés à 1'000 fr., ainsi qu'aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 1'000 fr., TVA et débours compris (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 20 et 21 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC)).

Les frais judiciaires d'appel seront compensés par l'avance de frais effectuée par l'appelant, qui restera acquise à l'Etat (art. 111 CPC). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/6368/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9717/2011 rendu le 23 juin 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6368/2009-6. Au fond : Confirme ledit jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr. Dit qu'ils sont intégralement compensés par l'avance de frais déjà opérée par X\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat. Les met à la charge de X\_\_\_\_\_. Condamne X\_\_\_\_\_ à verser à Y\_\_\_\_\_ 1'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Elena SAMPEDRO, Monsieur Grégory BOVEY, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Barbara SPECKER

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 30'000 fr.

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