

# **GE\_GERICHTE ACJC/790/2013 vom 24. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_790\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_790_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/790/2013 du 24 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/790/2013 del 24 giugno 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., page 47).

### **E. 1.3**

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue

- 8/12 -

C/12746/2011 par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_217/2007 non publié du 4 septembre 2007, consid. 1; LCHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, page 49).

### **E. 1.4**

En l'espèce, on ne se trouve pas dans le cadre d'une contestation d'une résiliation. Toutefois, si les appelants parviennent à obtenir satisfaction et que leurs conclusions en constatation de l'existence d'un bail sont admises, ils pourraient se prévaloir de la protection prévue par l'art. 271a al.1 let. e CO pour le cas où l'intimée devait résilier le bail par la suite. Compte tenu du loyer mensuel brut (2'760 fr. 30) que les locataires devraient verser si l'existence du bail était reconnue, de la durée indéterminée de celui-ci et de la protection de trois ans précitée, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse minimale dont dépend la recevabilité de l'appel (10'000 fr.) est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 2.1**

Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC).

### **E. 2.2**

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, page 186).

### **E. 2.3**

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi, quand bien même sa motivation au niveau de la critique du jugement attaqué est des plus succinctes. Il est ainsi recevable.

### **E. 3.1**

Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'ils 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 (art. 317 al. 1 CPC). Les nova proprement dits sont ceux survenus ou découverts depuis les délibérations de première instance et sont recevables s'ils sont invoqués sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC). Alors que les nova improprement dits sont admis uniquement s'ils 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 et ils doivent en outre être amenés sans retard au procès (art. 317 al. 1 let. b CPC), en dehors des pièces qui relèvent de faits notoires ou constituent des pièces devant être produites en appel (art. 68 et 321 CPC).

### **E. 3.2**

Les pièces produites par l'intimée concernent des faits postérieurs à la date des premières plaidoiries et de l'audience de débats principaux du 23 mai 2012. Elles sont donc recevables.

- 9/12 -

C/12746/2011

### **E. 4.1**

La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1 et ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement. Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1er al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 4.5, pages 184-185). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1). Ces principes ont été rappelés par le Tribunal fédéral dans un arrêt récent, 4A\_188/2012, du 1er mai 2012. La casuistique prévoit également la conclusion d'un contrat de bail tacite lorsque qu'après l'expiration du terme de résiliation, le locataire reste en place dans l'appartement et continue à s'acquitter du loyer sans que le bailleur ne proteste. Cependant, d'après le Tribunal fédéral, cela suppose nécessairement que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose; l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant, mais bien l'ensemble des circonstances (BOHNET/DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n° 53 ad art. 253 CO, pour la casuistique).

### **E. 4.2**

En l'espèce, il est établi que les parties ont souhaité conclure leur bail, par écrit, prévoyant expressément que le contrat était établi entre le premier bailleur et la société principale,

représentée par A\_\_\_\_\_. Aussi, leur échange de volontés a clairement exclu la conclusion du contrat au nom de A\_\_\_\_\_ et de tout autre membre de sa famille. Il ressort de la procédure que A\_\_\_\_\_ était responsable de la locataire principale et qu'à compter de 2003, il est également devenu administrateur et président de la société intéressée à reprendre le bail. Entre mai 2006 et janvier 2007, sur son initiative, il a été question de transférer le bail à une seconde société, à nouveau sans que lui-même, ni aucun autre membre de sa famille ne soit directement concerné par ce transfert en tant que partie contractante. La société intéressée à la reprise du contrat de bail n'ayant pas souhaité constituer de nouvelle garantie bancaire, elle a accepté que le contrat reste au nom de la

- 10/12 -

C/12746/2011 société signataire du contrat, renonçant ainsi au transfert sollicité. Les échanges de courriers relatifs à tous les pourparlers ont été signés par A\_\_\_\_\_. Par ailleurs, ainsi que l'a dûment relevé le Tribunal, la bailleuse a expressément rappelé par courrier du 15 juillet 2009 que la titularité du contrat appartenait toujours à la société locataire principale, seule. Suite à la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement, la bailleuse a immédiatement requis en justice l'évacuation de la locataire, la procédure ayant perduré jusqu'en 2011 pour ce qui concerne la contestation des congés donnés pour le logement et l'emplacement de parking, puis jusqu'en 2012, pour ce qui concerne l'exécution de l'évacuation prononcée. A aucun moment, la bailleuse n'a renoncé à reprendre possession des locaux, qu'elle savait pourtant occupés depuis la conclusion du bail en 1995 par la famille d'A\_\_\_\_\_. Le prononcé de la faillite de la locataire principale en cours de procédure de contestation de congé n'a eu aucune incidence sur ce qui précède. Dans la mesure où la volonté des deux parties était clairement d'utiliser le biais de la société dont A\_\_\_\_\_ était représentant pour louer un appartement et en emplacement de parking pourtant occupés par ce dernier et sa famille, depuis le début des relations contractuelles, il ne saurait être question pour ce dernier et les autres membres de sa famille de se prévaloir du contraire, en invoquant le fait que l'intimée connaissait l'usage des locaux et le fait que les loyers étaient réglés, au moyen de bulletins de versement libellés au nom de la société locataire, par la famille occupante. Force est ainsi de constater que les critères posés par la jurisprudence quant à la conclusion d'un bail tacite par actes concluants, rappelés par la doctrine, ne sont nullement remplis en l'espèce. L'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

### **E. 5.1**

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.

### **E. 5.2**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LACC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à juridiction des baux et loyers, étant précisé que la notion de frais comprend celle de dépens, au sens de l'art. 95 CPC (arrêt du Tribunal fédéral du 21.02.2013 4A\_607/2012 consid. 2).

### **E. 5.3**

Partant, l'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte dans le cas d'espèce.

- 11/12 -

C/12746/2011 Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 1.4. ci-dessus. \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/12746/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/916/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le

**E. 7**

septembre 2012 dans la cause C/12746/2011-2-OSD. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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 : cf. considérant 6.

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