

# **GE\_GERICHTE ACJC/806/2023 vom 19. Juni 2023**

GE Cour de justice, 2023-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_806\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_806_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/806/2023 du 19 juin 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/806/2023 del 19 giugno 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. 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). 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 14'976 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. Contrairement à ce que fait valoir la CAISSE DE PREVOYANCE, la motivation de l'appelant est suffisante au regard des exigences légales.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2**

Le Tribunal a retenu que le contrat de bail n'était pas simulé. Il précisait clairement que D\_\_\_\_\_ était locataire et que l'appartement serait occupé par l'appelant. Les bulletins de versement du loyer étaient adressés à l'appelant pour D\_\_\_\_\_ et les majorations de loyer avaient été envoyées à ce dernier, ce qui démontrait qu'il était locataire.

L'appelant fait valoir que D\_\_\_\_\_ est intervenu en tant que garant en sa faveur et qu'il n'avait aucune intention d'occuper le logement. Il ajoute ce qui suit "la

- 6/9 -

C/18752/2021 tromperie a été faite en faveur de la Caisse de pension" qui pouvait, en cas de retard de paiement, diriger ses prétentions contre D\_\_\_\_\_, ce qui lui permettait de "faciliter son travail et de se dispenser de passer par la voie notariée et d'établir une caution

au sens de l'art. 492 CO".

### **E. 2.1**

Selon la doctrine et la jurisprudence, lorsqu'une personne signe le bail comme colocataire à l'attention du bailleur, mais qu'elle n'a aucune intention d'occuper elle-même les locaux, ce que le bailleur sait (il revient au cosignataire qui se prévaut de cette connaissance d'en apporter la preuve, art. 8 CC), son engagement doit généralement être interprété comme un cautionnement déguisé, nul pour vice de forme. On admettra qu'il n'y a véritable colocation qu'en cas de volonté claire des parties à cet égard (BOHNET/ DIETSCHY MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 27, ad art. 253 CO et les références citées).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant se prévaut à tort des principes juridiques précités pour étayer sa thèse. En effet, ceux-ci concernent le cas d'un contrat de bail signé par des colocataires, ce qui n'est pas le cas ici, puisque seul D\_\_\_\_\_ figure comme locataire sur le contrat de bail. L'appelant n'a d'ailleurs pas signé ledit contrat.

L'on ne voit pas en quoi les intimés devaient recourir à "une tromperie" ou "passer par la voie notariée" pour que D\_\_\_\_\_, locataire, devienne responsable du paiement du loyer.

Ce grief est dès lors infondé.

### **E. 3**

Le Tribunal a considéré que le contrat de bail avait été conclu entre la CAISSE DE PREVOYANCE et D\_\_\_\_\_. Aucun élément ne permettait de retenir l'existence d'un contrat de bail tacite entre la CAISSE DE PREVOYANCE et l'appelant. La présence de celui-ci dans les locaux avait été tolérée en raison du contrat de sous-location qu'il avait conclu avec D\_\_\_\_\_, dont la bailleuse avait été informée.

L'appelant fait valoir qu'il est au bénéfice d'un bail tacite. Il n'avait pas conclu de contrat de sous-location avec D\_\_\_\_\_ car celui-ci n'avait jamais eu l'intention d'occuper l'appartement litigieux. Il était d'ailleurs mentionné dans le bail comme "occupant" et non comme "sous-locataire". Il argue de ce qui suit : "une personne dont on a expressément voulu qu'elle occupe personnellement un logement et dont on a voulu qu'elle paie le loyer directement au représentant de la bailleuse, est la définition même d'un locataire".

#### **E. 3.1**

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 (art. 253 CO). La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments : une cession de l'usage, une chose, un loyer et une certaine durée (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, op. cit., n. 58 art. 253 CO). La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales

- 7/9 -

C/18752/2021 des art. 1ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1), la loi ne prescrivant aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Ainsi, un contrat de bail peut être conclu sous la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement. Le contrat de bail peut également être conclu oralement de manière tacite ou par acte concludant (art. 1 al. 2 CO). Cela étant pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat. En

matière de bail, le Tribunal fédéral relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015, consid. 4.1 et 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1).

Légalement, un bail est valable même lorsque le locataire n'a pas l'intention d'utiliser lui-même l'appartement, à moins que les parties n'aient convenu du contraire et prévu que le locataire doit habiter personnellement l'appartement, en d'autres termes aient exclu la sous-location. Par conséquent, la précision, dans le contrat lui-même, que l'appartement est réservé à l'usage d'un tiers constitue une modalité d'utilisation, voire un consentement donné par avance à une sous- location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les parties sont valablement convenues que l'appartement litigieux serait occupé par l'appelant et non par le locataire. En effet, à teneur de la jurisprudence précitée, un tel accord porte sur une modalité d'utilisation de l'objet loué et ne contrevient à aucune disposition impérative de la loi.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la bailleresse aurait eu l'intention de conclure un bail tacite avec l'appelant.

Celui-ci a expressément été désigné sur le bail comme "occupant" des locaux et non locataire. Si la bailleresse et l'appelant avaient eu une volonté concordante de conclure un bail, celui-ci aurait été désigné comme "locataire" sur le contrat, et non comme "occupant" des locaux. A cela s'ajoute que le contrat de bail n'a pas été signé par l'appelant, ce qui confirme que ni la bailleresse, ni celui-ci n'entendaient nouer de relation contractuelle.

Les bulletins de versement précisait de plus que l'appelant payait le loyer pour le compte de D\_\_\_\_\_ et les avis de hausse de loyer ont été envoyés à ce dernier, ce qui atteste que l'intention de la bailleresse était que D\_\_\_\_\_ soit seul locataire, à l'exclusion de l'appelant. D\_\_\_\_\_ pouvait donc valablement résilier le bail de l'appartement dont il était unique locataire.

Le fait que l'appartement a été occupé par l'appelant pendant plusieurs années en tant que sous-locataire de D\_\_\_\_\_ ne constitue quant à lui pas un élément permettant de retenir qu'il a, ce faisant, noué une relation de bail avec le bailleur

- 8/9 -

C/18752/2021 principal. Il importe peu à cet égard de savoir si D\_\_\_\_\_ avait ou non l'intention d'occuper les locaux.

Enfin, l'appelant ne prétend pas que le contrat de sous-location conclu avec D\_\_\_\_\_ visait à éluder les dispositions sur la protection contre les congés. En tout état de cause, il n'a pas contesté la résiliation du bail de sous-location que ce dernier lui a signifiée le 23 février 2021. Il n'a pas non plus fait valoir au moment des faits que les indications figurant dans la lettre d'accompagnement du congé étaient inexactes.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

### **E. 4**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/18752/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/987/2022 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18752/2021. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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 15'000 fr.

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