

## **GE\_GERICHTE ACJC/831/2016 vom 13. Juni 2016**

GE Cour de justice, 2016-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_831\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_831_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/831/2016 du 13 juin 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/831/2016 del 13 giugno 2016

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

A l'instar de ce qui prévaut en matière de contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse, liée à une action en constatation de l'existence d'un bail tacite, se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C\_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). 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 et 136 III 96 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, la demande vise à faire constater l'existence d'un bail entre les parties. Le montant requis pour l'appartement était de 1'500 fr. par mois. La valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence, s'élève à 54'000 fr. (1'500 fr. x 12 mois

- 7/13 -

C/18021/2015 x 3 ans = 54'000 fr.), de sorte que le seuil de 10'000 fr. est atteint. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

L'appel a en outre été formé en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

Sont également recevables l'écriture responsive des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

#### **E. 1.4**

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure ordinaire s'applique (art. 243 et 248 CPC a contrario), s'agissant d'une procédure en constatation de droit.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

#### **E. 2**

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

#### **E. 3**

Les intimés soutiennent que l'appelante ne dispose d'aucun intérêt digne de protection, dès lors qu'elle a quitté l'appartement en cause le 23 décembre 2015.

##### **E. 3.1**

Le juge n'entre en matière que sur les requêtes pour lesquelles les requérants ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). L'absence d'un intérêt digne de protection doit être relevée d'office, à tous les stades de la procédure. L'intérêt doit exister au moment du jugement (arrêt du Tribunal fédéral 4P.239/2005 du 21 novembre 2005 consid. 4.1). La condition de l'intérêt digne de protection implique en particulier que la ou les conclusions en question aient une utilité concrète pour la partie qui les formule (ZÜRCHER, in Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar., 2ème éd., 2013, n. 13 ad art. 59 CPC).

Parmi les conditions de recevabilité de l'action que le Tribunal doit vérifier d'office figure l'intérêt du requérant, qui doit être digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC; ATF 130 III 102 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_90/2015 du 1er avril 2015 consid. 1.1).

En matière de recours, l'intérêt juridique ne se mesure plus, comme devant le premier juge, à l'aune des conclusions prises par le demandeur mais à celle de la modification de la décision entreprise. Plus précisément, en matière de recours, l'exi-

- 8/13 -

C/18021/2015 gence de l'intérêt juridique implique que la décision sollicitée de l'autorité supérieure soit de nature à procurer au recourant l'avantage de droit matériel qu'il recherche (ATF 114 II 189 consid. 2 = JdT 1989 I 23; arrêt du Tribunal fédéral 4P.137/2003 du 17 novembre 2003 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

Dans le présent cas, l'appelante a certes restitué les locaux en cause aux intimés. Cependant, elle conserve un intérêt juridique à faire constater l'existence d'un contrat de bail, compte tenu des effets que celui-ci peut déployer. Par ailleurs, l'appelante a procédé, depuis le mois d'octobre 2015, à la consignation de montants – allégués à titre de loyer – et a sollicité une réduction de loyer, pour défaut d'usage.

### **E. 4**

L'appelante a versé de nouvelles pièces à l'appui de son écriture d'appel et pris de nouvelles conclusions.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante se rapportent à des faits postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger devant les premiers juges et ont été versées à la procédure d'appel sans retard. Elles sont par conséquent recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Mais les photos ne sont pas datées de sorte qu'on ne sait pas quand elles ont été prises. Ces photographies ne sont toutefois pas déterminantes pour l'issue du litige.

#### **E. 4.3**

Selon l'art. 317 al. 2 CPC la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_553/2015 du 16 décembre 2015 consid. 4.1.2; 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1).

#### **E. 4.4**

Dans son acte d'appel, l'appelante conclut pour la première fois à la condamnation des intimés et de tout tiers, à lui restituer les montants perçus du fait de l'utilisation des locaux en cause. Cette conclusion nouvelle ne repose toutefois sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau. Au contraire, l'appelante avait, avant même le dépôt de la demande en constatation de droit au Tribunal, versé les sommes de 643 fr. 80, 1'230 fr. 65, 783 fr. 10 et 443 fr. 30. Elle aurait en

- 9/13 -

C/18021/2015 conséquence dû requérir, devant les premiers juges, le remboursement desdits montants.

Par conséquent, cette conclusion nouvelle est irrecevable.

## **E. 5**

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu qu'un contrat de bail a été conclu par actes concludants avec l'Office comme elle le soutient.

### **E. 5.1**

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. 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 être conclu par écrit, oralement ou par actes concludants (art. 1er al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 179).

Le contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à céder à une autre (le locataire) l'usage d'une chose pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de lui verser une rémunération (loyer) est un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO. Il peut porter notamment sur une chose immobilière affectée à un usage de local commercial (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 70).

Le bail se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1).

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 (LACHAT, *op. cit.*, p. 184/185 n. 4.5). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1; 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1).

### **E. 5.2**

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur,

- 10/13 -

C/18021/2015 soit pour déguiser la nature véritable de la convention (ATF 135 III 410 consid. 3.2).

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; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 664 consid. 3.1). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; 107 II 417 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5).

S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou

devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 132 III 626 consid. 3.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_116/2014 du 17 juillet 2014 consid. 5.1; 4A\_219/2012 du 30 juillet 2012 consid. 2.5).

### **E. 5.3**

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 (art. 305 CO). L'emprunteur ne peut employer la chose prêtée qu'à l'usage déterminé par le contrat ou, à défaut, par la nature de la chose ou sa destination (art. 306 al. 1 CO). Il n'a pas le droit d'autoriser un tiers à se servir de la chose (art. 306 al. 2 CO).

### **E. 5.4**

L'usufruitier est en principe libre de transférer l'exercice de son droit à un tiers, c'est-à-dire de ne pas user et jouir lui-même de la chose, mais en procurer l'usage et/ou la jouissance à un tiers par convention (art. 758 al.1 CO; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, n. 2438, p. 67). Il peut remettre la chose à bail et percevoir un loyer ou un fermage (STEINAUER, op. cit., n. 2438a, p. 67). Dans l'hypothèse où un contrat de bail a été conclu entre un usufruitier et un tiers et que l'usufruit s'éteint, le bailleur-usufruitier perd le pouvoir de céder l'exercice du droit de jouissance attaché à son usufruit. Ce pouvoir revient au nu-propiétaire (STEINAUER, op. cit., n. 2438c, p. 68).

L'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier (art. 749 al. 1 CC).

Le possesseur est tenu de rendre la chose au propriétaire dès que l'usufruit a pris fin (art. 751 CC).

- 11/13 -

C/18021/2015

### **E. 5.5**

Dans le présent cas, il est constant qu'à la suite du décès de E\_\_\_\_\_, propriétaire du bien-fonds sur lequel est érigée une villa comprenant le logement en cause, son épouse, F\_\_\_\_\_, est devenue usufruitière dudit fonds. A une date non alléguée par l'appelante, et qui ne résulte pas du dossier, F\_\_\_\_\_ a prêté à son fils D\_\_\_\_\_ l'un des appartements de la villa. L'appelante n'a pas allégué avec la précision suffisante, ni d'ailleurs prouvé, que F\_\_\_\_\_ aurait également accordé ledit prêt à l'appelante. La requête en constatation de droit ne comporte aucune précision à cet égard. Par ailleurs, l'appelante s'est bornée à indiquer, lors de l'audience du 25 septembre 2015 devant le Tribunal, qu'elle vivrait dans le logement litigieux depuis le début de l'année 2013, sans fournir le moindre titre à cet égard, ni aucun autre moyen de preuve.

Il s'ensuit que seul D\_\_\_\_\_ était emprunteur du logement. Il ne pouvait, conformément aux règles légales rappelées ci-avant, pas autoriser un tiers, soit l'appelante, à se servir de la chose prêtée. L'appelante ne peut, en conséquence, pas se prévaloir d'éventuels droits ou obligations en lien avec la chose remise en prêt. Son argumentation relative à l'obligation pour l'Office de résilier le prêt tombe ainsi à faux.

L'appelante occupait sans droit les locaux.

Elle soutient ensuite que l'Office, en lui demandant de payer une contrepartie financière pour l'usage du logement, a offert la conclusion du contrat de bail, offre qu'elle a acceptée.

Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, le courrier adressé par l'Office à l'appelante ne faisait pas mention d'un loyer, de la conclusion d'un contrat de bail ou de sa durée, éléments essentiels du contrat. L'Office a au contraire fait référence à la fin de la disposition à titre gratuit – en raison du prêt concédé à D\_\_\_\_\_ – à la suite du décès de l'usufruitière. Il avait également précisé que ce dernier n'avait pas la libre disposition des biens faisant partie de la masse en faillite. L'Office a requis le paiement d'une "indemnité depuis le décès de Madame F\_\_\_\_\_ en mars 2014". Ce courrier ne peut donc pas être interprété en ce sens que l'Office proposait la conclusion d'un contrat de bail. Au contraire, la Cour retient que l'Office, chargé de la liquidation de la masse en faillite, entendait encaisser une créance de ladite masse, en raison de l'occupation illicite de l'appartement par l'appelante.

Même à retenir que ledit courrier constituait une offre de conclure un contrat de bail, l'appelante ne l'a pas acceptée. Elle a, au contraire, émis une contre-proposition, visant à régler le montant de 1'500 fr. par mois, sous déduction de factures des SIG. L'office n'a pas adhéré à cette contre-proposition, son silence ne valant pas acceptation, selon la jurisprudence rappelée sous ch. 5.1.

- 12/13 -

C/18021/2015

Ainsi, l'appelante n'a pas démontré avoir payé un loyer, d'un montant déterminé, de manière régulière et durable pour le logement en cause. Elle n'a, en effet, réglé que quatre montants, entre mai et août 2015; elle n'a rien versé, s'agissant du mois de septembre 2015.

#### **E. 5.6**

Le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 6**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/18021/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1327/2015 rendu le 10 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18021/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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