

GE_GERICHTE C/14623/2012 vom 26. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14623_2012

FR: GE_GERICHTE C/14623/2012 du 26 avril 2013

IT: GE_GERICHTE C/14623/2012 del 26 aprile 2013

Regeste

BAIL À LOYER ; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.257. CC.641

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 26.04.2013
C/14623/2012

BAIL À LOYER ; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.257. CC.641

C/14623/2012 ACJC/556/2013 du 26.04.2013 sur JTPI/16663/2012 (SCC), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE Normes :
CPC.257. CC.641 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14623/2012 ACJC/556/2013 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 26 AVRIL 2013 Entre Monsieur A_____,
domicilié B_____, appelant d'un jugement rendu par la 17ème Chambre du Tribunal de
première instance de ce canton le 16 novembre 2012 comparant par Me Joël Chevallaz,
avocat, rue du Marché 20, case postale 3465, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait
élection de domicile, et Monsieur C_____, domicilié D_____, intimé, comparant par Me
Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait
élection de domicile, EN FAIT A. a. Par jugement no JTPI/16663/2012 du 16 novembre
2012, communiqué pour notification aux parties le 19 novembre 2012, le Tribunal de
première instance, statuant par voie de procédure sommaire pour cas clair, a condamné
A_____ à libérer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il
répond, le studio n° 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis B_____ à Genève (ch. 1 du
dispositif), autorisé C_____ ou l'huissier judiciaire qu'il aura mandaté, à requérir
l'expulsion par la force publique de A_____ et de tout tiers dont il répond dudit studio (ch.
2) a arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr. mis à la charge de A_____, l'a condamné à verser
à C_____ cette somme ainsi que 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de
toutes autres conclusions (ch. 4). b. Par acte expédié le 30 novembre 2012 au greffe de la
Cour de justice, A_____ a formé appel du jugement précité dont il a demandé l'annulation.
Il a conclu, avec suite de frais, à ce que l'action en revendication de C_____ soit déclarée
irrecevable et que ce dernier soit débouté de toutes autres conclusions. En substance, il
plaide l'existence d'un bail tacite entre les parties. Il fait valoir que le contrat de bail avait
été conclu avec un "locataire déguisé", et que F_____, agissant par l'entremise de
G_____, avait seulement "joué le rôle de tiers-garant", ce que C_____ avait délibérément
accepté. En outre, il soutient que la résiliation du bail par G_____ était nulle. Il en déduit
que le cas d'espèce ne constitue pas une "banale évacuation" dont la situation de fait et de
droit est loin d'être univoque. Il produit trois pièces nouvelles (pièces 1a, 1b et 7), toutes
antérieures à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger. Il produit également
un courrier du 31 octobre 2012 de H_____ aux termes duquel celle-ci a informé A_____

qu'elle n'entendait pas accepter de sa part le paiement des loyers et que les indemnités pour occupation illicite étaient réglées par G_____. c. Par mémoire de réponse du 15 janvier 2013, C_____ a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes autres conclusions, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instance. d. Les parties ont été informées par plis du 16 janvier 2013 que la cause était mise en délibération. B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Le 24 juin 2010, G_____, représentée par son président F_____, a conclu avec C_____ un contrat de bail portant sur un studio n° 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis B_____ (à Genève). Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011, renouvelable d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance. b. Ce logement a été occupé par A_____, neveu de F_____, depuis le début du bail, ce dont C_____ était informé. F_____ avait donné une procuration à A_____ afin qu'il le représente lors de l'état des lieux d'entrée du studio. Le loyer a toujours été payé par la société locataire ou par son président, F_____. c. En juillet 2011, A_____ a demandé le transfert du bail à son nom, ce qui a été refusé par le bailleur. d. Par lettre du 15 juillet 2011, G_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2012. e. En mars 2012, A_____ a une nouvelle fois demandé le transfert du bail à son nom, ce qui a été refusé par le bailleur. f. A_____ n'a pas libéré les locaux à l'échéance du 30 juin 2012. g. Par jugement du 24 septembre 2012, statuant sur une requête du 10 juillet 2012 à laquelle G_____ a acquiescé, le Tribunal des baux et loyers a condamné G_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable, le studio en question et autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de G_____. C. a. Par acte déposé le 10 juillet 2012 au greffe du Tribunal de première instance, C_____ a agi en revendication à l'encontre de A_____ selon la procédure en protection des cas clairs. Il a conclu, sous suite de dépens, à ce que A_____ soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le studio litigieux à B_____. Sur mesures d'exécution, il a sollicité l'autorisation de mettre en œuvre un huissier judiciaire pouvant lui-même faire appel à la force publique pour procéder à l'expulsion de A_____. b. Lors de l'audience du 31 octobre 2012 devant le premier juge, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, avec suite de frais et dépens. Son conseil a précisé qu'à sa connaissance il n'y avait aucune procédure en constatation de l'existence d'un bail pendante devant la juridiction des baux et loyers. Il a affirmé que A_____ devait être considéré comme colocataire du bail aux côtés de G_____, au vu de la jurisprudence sur la conclusion d'un bail tacite, et que cette dernière ne pouvait résilier seule le bail. C_____ a précisé qu'il contestait l'existence d'un bail tacite et qu'il avait toujours refusé de conclure un contrat de bail avec A_____. c. Dans le jugement du 16 novembre 2012, le Tribunal a en substance retenu que les parties avaient manifestement et clairement voulu que le bail soit conclu entre C_____ et G_____ et que cette dernière, qui avait seule la qualité de locataire, mettrait à la disposition de A_____ le studio loué. Ladite société a d'ailleurs toujours pris en charge le loyer. Le premier juge a ainsi retenu qu'il n'y avait pas de place pour un bail tacite entre le bailleur et l'occupant, ce que A_____ avait bien compris puisqu'il avait sollicité à deux reprises le transfert du bail à son nom. Il a ainsi considéré que l'état de fait avait été prouvé par pièces et que la situation juridique était claire, raison pour laquelle il a admis la requête de C_____. D. Les arguments des parties en appel seront examinés ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes 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 895 fr. par mois charges comprises, soit 10'740 fr. par année, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est au moins atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC), par le dépôt d'un appel, écrit et motivé (cf. art. 130 et 131 CPC), introduit auprès de la chambre civile de la Cour de justice (art. 120 al. 1 let. a LOJ), qui revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314, 2396 et 2416; RÉTORNAZ, L'appel et le recours in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 n. 121). 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.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'instance de recours dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, elle ne peut prendre en compte les faits et moyens de preuve nouveaux qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Selon cette disposition, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et 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, ces deux conditions étant cumulatives. En l'occurrence, l'appelant produit quatre pièces nouvelles en appel, dont trois antérieures à l'audience de comparution personnelle des parties devant le Tribunal (pièces 1a, 1b et 7), sans qu'il expose qu'elles n'auraient pu être invoquées en première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. En outre, l'appelant produit un courrier de la régie du 31 octobre 2012, soit du jour même de ladite audience devant le premier juge, à l'issue de laquelle le premier juge a gardé la cause à juger. Partant, il y a lieu d'admettre que cette pièce nouvelle n'aurait pas pu être produite en première instance, elle est donc recevable.

3. En substance, l'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu que l'état de fait et la situation juridique étaient clairs, malgré l'existence d'un bail tacite et la nullité de la résiliation du bail litigieux.

3.1 L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté. Les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur (BOHNET, Code de procédure civile commenté, ad art. 257 n. 7). Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in

FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959). Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, ad art. 257, n. 24).

3.2 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). 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 (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n. 63 et 64 ad art. 641 CC; WIEGAND, Commentaire bâlois, ZGB II, n. 50 ad art. 641 CC).

3.3 La loi ne prescrit, en principe, aucune forme pour la conclusion d'un contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Un bail peut donc être tacite, c'est-à-dire conclu par actes concluants (ATF 119 III 78). Il en va notamment ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste (LCHAT, Le Bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 184). La conclusion tacite d'un bail ne peut ainsi être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C_441/2004 consid. 2.1 et les réf. citées). Il faut notamment que l'attitude du cocontractant puisse et doive être interprétée de bonne foi comme une manifestation de volonté de contracter (ACJC/520/2007 ; ACJC/231/1991). Le fait qu'après le dépôt d'une requête en évacuation, le bailleur envoie aux locataires des bulletins pour le paiement régulier du loyer ne saurait suffire pour admettre sa volonté de continuer le bail (ACJC/969/2006).

3.4 En l'espèce, à teneur du Registre foncier, l'intimé est seul propriétaire du studio considéré, dont il n'est pas contesté qu'il est occupé par l'appelant. L'appelant soutient avoir conclu un bail tacite avec l'intimé et que G_____ n'aurait été qu'un tiers-garant. Il prétend que l'intimé aurait seulement souhaité limiter ses risques financiers en concluant un bail avec un "locataire déguisé". Or, contrairement à l'opinion de l'appelant, rien ne permet de retenir qu'il existerait un contrat de bail tacite entre les parties au regard des conditions développées par la jurisprudence et la doctrine évoquées ci-dessus. En effet, il est établi que, lors de l'état des lieux d'entrée, l'appelant était muni d'une procuration donnée par son oncle, laissant supposer qu'il n'agissait pas en tant que locataire. En outre, il n'est pas contesté que l'appelant n'a pas réglé le loyer du studio litigieux, lequel a toujours été payé par son oncle ou la société G_____. L'intimé a d'ailleurs refusé que l'appelant règle ce loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite y relatives. Par ailleurs, l'appelant a sollicité en deux occasions la reprise du bail, admettant ainsi implicitement ne pas être titulaire d'un quelconque contrat de bail. Or, l'intimé a toujours refusé ce transfert de bail et de remettre des bulletins de versement à l'appelant après la résiliation du bail par G_____. Pour le surplus, il convient de souligner que l'appelant n'a a priori pas agi en constatation de l'existence d'un bail tacite. On ne peut donc inférer du seul fait que l'intimé était au courant de l'occupation par l'appelant du studio loué, qu'il ait eu la volonté de conclure un bail avec ce dernier, ni que G_____ soit

uniquement garante de l'appelant. Ainsi, au vu de ce qui précède, force est de constater que l'appelant ne se prévaut pas d'un droit susceptible de faire échec à la restitution du studio qu'il occupe. En outre, le bail ayant été valablement résilié par la locataire, G_____, l'intimé est en droit revendiquer le studio contre tout occupant. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal de première instance a admis l'action en revendication de l'intimé, les conditions de l'art. 257 CPC étant réalisées. 3.5 L'appelant ne remet pas en cause l'évacuation immédiate ni les mesures d'exécution prévues par le jugement querellé, de sorte que ces points ne seront pas examinés par la Cour de céans. 3.6 L'appel se révèle ainsi intégralement infondé et le jugement entrepris sera confirmé. 4. L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr. (art. 17, 26, 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais déjà effectuée, acquise à l'Etat (art. 107 al. 2 et 111 al. 1 CPC). Par ailleurs, l'appelant sera également condamné à payer les dépens de l'intimé qui seront fixés à 1'500 fr., débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC; 85, 88 et 90 RTFMC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/16663/2012 rendu le 16 novembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14623/2012-17 SCC. Déclare irrecevables les pièces 1a, 1b et 7, produites par A_____. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 2'000 fr. et les met à charge de A_____. Dit que les frais judiciaires sont couverts par l'avance de frais faite par A_____, acquise à l'Etat. Condamne A_____ à payer 1'500 fr. à C_____ à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Céline FERREIRA 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. consid. 1.

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