

GE_GERICHTE C/19160/2019 vom 19. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19160_2019

FR: GE_GERICHTE C/19160/2019 du 19 avril 2021

IT: GE_GERICHTE C/19160/2019 del 19 aprile 2021

Regeste

CO.18

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Lorsque la validité d'une résiliation de bail est contestée, 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, s'il y a lieu, 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; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6). En l'espèce, le refus, par le Tribunal, de prononcer de l'évacuation de l'intimée, est contesté, de sorte que la voie de l'appel est ouverte, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. au vu du loyer allégué de 1'540 fr.

E. 1.2

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

Les appelantes ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 1.3.1

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, Commentaire romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 1.3.2

En l'espèce, le courriel du 15 octobre 2020 ainsi que les photos qui l'accompagnaient, postérieurs au jugement attaqué, sont recevables. Il en va de même de l'échange de courriels des 13 et 14 octobre 2020 produit par l'intimée. Les appelantes ont également déposé des courriers des 8 décembre 2020 et 26 janvier 2021, faisant suite à des demandes de leur part des 24 novembre 2020 et 21 janvier 2021. En l'absence d'explication quant aux motifs pour lesquels les renseignements y figurant ne pouvaient être requis et obtenus lors de la

procédure devant le Tribunal, ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les appelantes invoquent une violation de l'art. 18 CO et contestent que le contrat de bail soit simulé. L'arrêt ACJC/332/2019 du 28 février 2019 dont se prévaut le Tribunal ne concernait pas un cas comparable.

E. 2.1.1

Un acte est simulé au sens de l'art. 18 CO lorsque les deux parties sont d'accord que les effets juridiques correspondant au sens objectif de leur déclaration ne doivent pas se produire et qu'elles n'ont voulu créer que l'apparence d'un acte juridique à l'égard des tiers (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68; 112 II 337 consid. 4a p. 343; 97 II 201 consid. 5 p. 207 et les arrêts cités). La volonté de simuler un acte juridique est nécessairement liée à une intention de tromper (Wiegand, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7^{ème} éd. 2020, n° 51 ad art. 18 CO). La volonté véritable des parties tendra soit à ne produire aucun effet juridique, soit à produire un autre effet que celui de l'acte apparent; dans ce dernier cas, les parties entendent en réalité conclure un second acte dissimulé (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68; 112 II 337 consid. 4a p. 343). Juridiquement inefficace d'après la volonté réelle et commune des parties, le contrat simulé est nul (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68; 97 II 201 consid. 5 p. 207 et les arrêts cités), tandis que le contrat dissimulé - que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu - est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées (ATF 117 II 382 consid. 2a p. 384 s.; 96 II 383 consid. 3a p. 390; arrêt du Tribunal fédéral 4A_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 4.1 et les références).

E. 2.1.2

Dans un contrat générateur d'obligations, la prestation est un comportement déterminé du débiteur, par lequel il procure un avantage (patrimonial ou non patrimonial) au créancier. Il s'agit du comportement que le créancier peut exiger du débiteur en exécution de son obligation. Par une stipulation pour autrui (art. 112 CO), les parties à un contrat générateur d'obligations, créancier, et débiteur conviennent que le débiteur fournira la prestation à un tiers, le bénéficiaire (Tevini, Commentaire romand, CO I, 2^{ème} éd., 2012, n. 1 ad art. 112 CO).

E. 2.2.1

En l'espèce, le Tribunal a considéré que le bail avait été conclu pour y loger, dès le début de celui-ci, l'intimée, laquelle y avait toujours habité. La réelle et commune intention des parties était ainsi de lui louer l'appartement, de sorte que le contrat signé avec E_____ était simulé. Cela étant, le contrat précise expressément et de manière claire que l'appartement est destiné à l'habitation exclusive de l'appelante. En ce sens, les parties ne créaient aucune

apparence et elles n'avaient aucune intention de tromper quiconque. Les déclarations des parties et leur volonté concordent par ailleurs, en ce sens qu'elles souhaitaient effectivement mettre à disposition de l'intimée l'appartement loué. Les correspondances en relation avec l'appartement étaient adressées par la régie en charge de l'immeuble à " E_____, à l'att. de Mme F_____", ce qui montre également que le locataire était effectivement E_____, mais que le destinataire intéressé à ces communications était l'intimée, qui occupait effectivement les locaux, conformément à la volonté exprimée des parties de lui en laisser la jouissance. Aucun élément figurant à la procédure ne permet de comprendre pourquoi les parties auraient voulu désigner E_____ en qualité de locataire. Comme les appelantes le relèvent, la présente cause n'est pas comparable à celle ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour ACJC/332/2019 dans la mesure où, dans cette affaire, le bail avait été conclu avec un locataire qui n'était pas l'occupant effectif des locaux, mais qui avait été mentionné parce que les personnes qui y habitaient ne disposaient pas des autorisations nécessaires et ne pouvaient ainsi pas être mentionnées comme locataires. Le bail n'indiquait en revanche pas, contrairement au cas d'espèce, que l'appartement était destiné à leur habitation exclusive. Le Tribunal ne pouvait donc pas se fonder sur ce précédent pour considérer que le contrat conclu avec E_____ était simulé. De plus, comme le relève Lachat (Commentaire romand, CO I, 2^{ème} éd., 2012, n. 2 ad art. 256 CO), le contrat de bail indique d'ordinaire la destination des locaux (Gebrauchszweck), parfois avec quelques détails (par exemple : "à destination d'un centre d'enseignement audiovisuel de langues et de traduction"), mais plus rarement les modalités de cet usage (Gebrauchsmodalitäten), tels le cercle des utilisateurs (par exemple le bail d'une voiture qui mentionne le nom du conducteur autorisé). Cela étant, une telle précision sur la manière dont les locaux seraient utilisés, et en particulier sur la personne qui les occuperait, n'est pas exclue et elle n'a pas pour effet de modifier les parties au contrat et de conférer à l'occupant la qualité de locataire. Il en résulte ainsi que le bail conclu avec E_____ en qualité de locataire n'est pas simulé et donc, pas nul, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. Aucun élément ne permet par ailleurs de considérer que l'intimée serait devenue titulaire du bail par actes concluants.

E. 2.2.2

Pour le surplus, le bail a été valablement résilié par le locataire, la résiliation prenant effet au 31 octobre 2017. Le titre sur lequel se fondait l'occupation de l'appartement par l'intimée n'est ainsi plus en vigueur, de sorte que la précitée doit restituer les locaux, ce qu'elle ne conteste pas devant la Cour dans l'hypothèse où le contrat n'est pas nul et qu'elle n'a pas la qualité de locataire, comme cela a été retenu supra. Il sera dès lors fait droit à la requête d'évacuation formée par les appelantes.

E. 3

En vertu de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Le Tribunal peut d'ores et déjà, sur requête de l'une des parties, ordonner l'exécution de sa décision. En l'espèce, les appelantes ont requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation. Comme le relève l'intimée, celle-ci doit être prononcée dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC. La Cour renverra donc la cause au Tribunal en vue de statuer sur les conclusions en exécution directe du jugement dans ladite composition.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 octobre 2020 par SI A _____ SA et C _____ SA contre le jugement JTBL/662/2020 rendu le 21 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19160/2019. Au fond : Annule ce jugement et cela fait, statuant à nouveau : Condamne F _____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement situé au 3 ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, avenue 1 _____ à Genève ainsi que la cave n° 2 _____. Renvoie la cause au Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Elodie SKOULIKAS, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

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