

## **GE\_GERICHTE C/20672/2015 vom 4. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_20672\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20672_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/20672/2015 du 4 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE C/20672/2015 del 4 novembre 2016

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE ; ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; DROIT À LA PREUVE ; BAIL À LOYER ; CONCLUSION DU CONTRAT ; SOUS-LOCATAIRE | CC.641;

### **Volltext**

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 04.11.2016 C/20672/2015 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 04.11.2016 C/20672/2015 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 04.11.2016 C/20672/2015

EXPULSION DE LOCATAIRE ; ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; DROIT À LA PREUVE ; BAIL À LOYER ; CONCLUSION DU CONTRAT ; SOUS-LOCATAIRE | CC.641;

C/20672/2015 ACJC/1458/2016 du 04.11.2016 sur JTPI/5687/2016 ( OO ) , CONFIRME  
Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE ; ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; DROIT À LA PREUVE ; BAIL À LOYER ; CONCLUSION DU CONTRAT ; SOUS-LOCATAIRE Normes : CC.641; En fait En droit  
Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/20672/2015 ACJC/1458/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 4 NOVEMBRE 2016 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 mai 2016, comparant tous deux par Me Pierre-Bernard Petitat, avocat, rue Patru 2, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) , intimée, comparant par Me Raphaël Quinodoz, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTPI/5687/2016 , le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tous tiers faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 5 pièces n°1\_\_\_\_\_ situé au 1 er étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ , dès l'entrée en force du jugement et dit que l'intervention de la force publique devra être précédée de celle d'un huissier judiciaire (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 1'700 fr., mis à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ , dit que ceux-ci, qui plaident au bénéfice de l'assistance juridique, sont tenus au remboursement des frais judiciaires dans la mesure de l'article 123 CPC et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) ses avances de frais, soit le montant de 2'640 fr. (ch. 3), condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ , pris conjointement et solidairement, à payer à la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) la somme de 1'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions

(ch. 5). En substance, le premier juge a retenu que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient tout au plus conclu qu'un contrat de sous-location avec les époux D\_\_\_\_\_, locataires principaux. Le contrat de bail principal ayant été résilié, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient dès l'échéance du bail principal, plus le droit d'occuper l'appartement litigieux. Il n'y avait pas lieu d'ordonner l'audition des témoins cités par les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, celle-ci s'avérant soit inutile, au vu des autres éléments du dossier, soit non pertinente. B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 1<sup>er</sup> juin 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent, sous suite de frais et dépens, au débouement de la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) de toutes ses conclusions, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal de première instance pour procéder à des mesures probatoires, en particulier l'audition de témoins. Ils produisent trois pièces nouvelles. b. Par réponse du 28 juin 2016, la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) conclut au débouement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens. c. Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer, les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 29 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : a. La COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) est la propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), dont la gérance est assurée par l'agence E\_\_\_\_\_. b. En date du 8 février 2002, la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) et les époux D\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces n°1\_\_\_\_\_ situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble précité. Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 1'478 fr., charges comprises. Figurent au dossier une liasse de récépissés de paiement du loyer à la Régie E\_\_\_\_\_, au nom des époux D\_\_\_\_\_. c. En 2004, les époux D\_\_\_\_\_ ont quitté l'appartement précité. Le frère de l'époux D\_\_\_\_\_ et son épouse, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'y sont installés. Ces derniers soutiennent que la bailleuse en avait été informée et avait donné son accord, ce que celle-ci conteste. d. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ allèguent que la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) savait qu'ils occupaient l'appartement litigieux depuis 2004, puisque c'est à cette adresse que leur était adressé le matériel de vote. Le service social de la COMMUNE, la mairie et l'Hospice général, avec lesquels ils avaient eu de nombreux contacts téléphoniques et épistolaires pendant des années, notamment pour obtenir le visa de B\_\_\_\_\_ et l'aide sociale, le savaient également. La COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) a indiqué au Tribunal qu'elle ne gérait pas le rôle électoral du canton, ni ne gérait l'octroi des visas d'établissement aux étrangers. Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont admis devant le Tribunal qu'ils n'avaient pas annoncé leur arrivée dans l'appartement à la Régie E\_\_\_\_\_. e. Le service social de la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) s'est adressé, en mai 2009 et juin 2010, à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, à l'adresse du \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE), concernant une demande de remise de cotisation AVS/AI/APG. Le 6 novembre 2011, l'Office cantonal des assurances sociales a informé B\_\_\_\_\_, à l'adresse du \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE), que le service social de la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) avait refusé sa demande de remise de cotisation. f. La COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) a précisé devant le Tribunal avoir appris que l'appartement était sous-loué à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en 2014, suite à un contrôle effectué auprès de l'Office cantonal de la population (OCP). g. Dans courrier du 17 février 2014, adressé à la Régie E\_\_\_\_\_, les époux D\_\_\_\_\_ ont exposé avoir quitté l'appartement du \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE) le 1<sup>er</sup> août 2004, s'être entendus avec l'Hospice général pour laisser le bail à A\_\_\_\_\_, et en voir informé oralement la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) qui avait donné son accord. h. Le 5 mars 2014, la

COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) a résilié le bail des époux D\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2014, au motif qu'ils n'habitaient plus dans l'appartement concerné et qu'ils le sous-louaient au frère de l'époux D\_\_\_\_\_ et à son épouse, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, sans l'autorisation de la bailleresse. i. Le 6 mars 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déposé une demande de logement auprès de la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE), indiquant occuper l'appartement loué aux époux D\_\_\_\_\_ depuis dix ans. j. Les époux D\_\_\_\_\_ ont contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 20 mars 2014. La cause a toutefois été rayée du rôle, les locataires ayant fait défaut à l'audience de conciliation. k. Le 25 novembre 2014, la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) a saisi la Juridiction des baux et loyers d'une requête en évacuation à l'encontre des époux D\_\_\_\_\_, ceux-ci n'ayant pas restitué les locaux au 30 avril 2014. Lors de l'audience de débats du 21 mai 2015, le Tribunal des baux et loyers a homologué l'accord intervenu entre la bailleresse et les époux D\_\_\_\_\_, aux terme duquel ceux-ci se sont engagés à libérer l'appartement litigieux de leur personne, de leurs biens et de toute personne faisant ménage commun avec eux, d'ici le 31 août 2015, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1er septembre 2015. l. Le 29 juin 2015, le Centre médical de \_\_\_\_\_ (GE) a écrit à la gérance immobilière municipale pour expliquer que son patient, A\_\_\_\_\_ avait choisi d'habiter en 2004 en sous-location dans l'appartement loué par sa sœur, en informant l'Hospice général qui était d'accord de prendre en charge le loyer bien que le bail n'ait pas été établi à son nom. Par courrier du 30 juin 2015 adressé à la Régie E\_\_\_\_\_, le Bureau de gestion administrative est intervenu "à titre humanitaire" pour les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, exposant que ceux-ci avaient occupé gracieusement l'appartement de la sœur de A\_\_\_\_\_, en ignorant la loi en matière de sous-location et sans avoir sollicité l'accord préalable de la régie. Le 3 juillet 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont écrit à l'Office cantonal du logement, indiquant avoir conclu un contrat de bail oral avec les époux D\_\_\_\_\_ en 2004. Selon attestation du 21 juillet 2015, l'Hospice général a informé la Régie F\_\_\_\_\_ qu'il garantissait, à titre subsidiaire et pour une année au maximum le paiement du loyer de A\_\_\_\_\_ en 1'939 fr. charges comprises, pour un appartement de quatre pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Par courrier du 25 août 2015 à la Régie E\_\_\_\_\_, le Bureau de gestion administrative, pour le compte de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, a écrit que les époux D\_\_\_\_\_ devaient résilier le bail de sous-location conclu. D. a. Par acte déposé en conciliation le 1er octobre 2015, puis le 7 décembre 2015 auprès du Tribunal de première instance, suite à l'échec de la conciliation le 2 décembre 2015, la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ soient condamnés à évacuer l'appartement litigieux. Elle a également conclu à ce que le Tribunal l'autorise, si nécessaire, à requérir l'exécution immédiate du jugement par la force publique avec le concours d'un huissier judiciaire. b. Dans leur réponse du 19 février 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande et à ce que le Tribunal dise et constate qu'ils "sont au bénéfice d'un bail". c. Lors de l'audience du 6 avril 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont sollicité l'audition de quatre témoins pouvant confirmer qu'ils occupaient l'appartement depuis 2004 et que la bailleresse en était informée, soit leur voisine de palier, leur assistant social à l'Hospice général, l'époux D\_\_\_\_\_, ainsi qu'une collaboratrice du service social de C\_\_\_\_\_ (GE) ayant traité une demande de remise de cotisation AVS/AI/APG formée par A\_\_\_\_\_ en 2009. d. Lors des plaidoiries orales, la bailleresse s'est opposée à l'audition de témoins; sur le fond, elle a persisté dans ses conclusions. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans les mesures d'instruction sollicitées; sur le fond, ils ont conclu au déboutement de la demanderesse de toutes ses conclusions. La

cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 A teneur de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance, finales et incidentes, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions atteint au moins 10'000 fr. dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 2 CPC). L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 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 (ATF 94 II 51 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1; 4A\_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1). En l'occurrence et dans la mesure où l'action porte sur la revendication d'un appartement de cinq pièces, situé à Genève, la valeur de 10'000 fr. est manifestement atteinte, quand bien même la valeur litigieuse n'a pu être fixée de manière précise; la voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.2 Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé le droit, notamment leur droit à l'administration des preuves. 2.1.1 L'art. 152 al. 1 CPC prescrit que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette norme est désormais le pendant procédural de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2) et du droit d'être entendu (Schweizer, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le droit du justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve (ATF 131 I 153 consid. 3). Pour les prétentions fondées sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC accorde également un droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon la loi de procédure civile applicable (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_361/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2.1). Il n'y a pas de violation de l'art. 8 CC, si une mesure probatoire peut être refusée par une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 131 I 153 consid. 3; ATF 122 II 464 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2), c'est-à-dire lorsque le juge a la certitude que la mesure probatoire ne pourrait pas modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 131 I 153 consid. 3; ATF 122 II 464 consid. 4a). 2.1.2 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015, p. 281). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (Meier-Hayoz, Commentaire Bernois, 1981, n. 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (Steinauer, op. cit., n. 1022, p. 284). 2.1.3 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 concluants (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 ne 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, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 4.5, p. 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 et 4A\_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1). 2.1.4 Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. Lorsque ce dernier a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 30, n. 7.2, p. 794). 2.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les appelants étaient sous-locataires, depuis 2004, de l'appartement litigieux. Cela ressort des différents courriers que ceux-ci ont produits. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, ils n'ont pas informé la bailleuse de leur prise de possession des locaux. L'appelant a d'ailleurs admis ne pas avoir renseigné la régie. Les courriers qui leur ont été adressés par le service social de l'intimée ne suffisent pas à démontrer que la bailleuse était au courant de leur présence dans les locaux et qu'elle l'aurait acceptée. Même si leur adresse officielle était bien au 15 avenue Adrien-Jeandin, et que plusieurs courriers leur y ont été adressés, cela ne permet pas d'établir s'ils y résidaient en qualité de locataires principaux ou de sous-locataires. A cela s'ajoute qu'il n'est pas allégué que dans le cadre de la contestation du congé pour sous-location non autorisée, la question de l'existence d'un bail tacite avec les appelants aurait été soulevée. Au vu des éléments probants qui précèdent, c'est également à juste titre que le Tribunal a refusé d'ordonner des mesures probatoires qui n'étaient soit pas pertinentes, soit portaient sur des faits établis par d'autres éléments du dossier. En effet, on voit mal en quoi l'audition de la voisine de palier, de l'assistant social des appelants ou d'une personne du service social de l'intimée - personnes tierces - permettrait de fournir des éléments permettant d'établir la conclusion d'un bail tacite entre les appelants et l'intimée, contredite par les pièces du dossier. Les appelants étant au bénéfice d'un contrat de sous-location portant sur un appartement dont le bail a été résilié, ils n'ont pas établi avoir un droit préférable permettant de s'opposer à la revendication. L'appel doit être rejeté et le jugement querellé confirmé. 3. Les appelants qui succombent, seront condamnés aux frais de l'appel, arrêtés à 2'400 fr. (art. 13, 26 et 35 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat, ceux-ci plaçant au bénéfice de l'assistance juridique. Ils seront condamnés à verser à l'intimée la somme de 600 fr. à titre de dépens d'appel, compte tenu du travail fourni et du peu de difficulté de la cause (art. 20, 23 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]; art. 84 ss RTFMC). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/5687/2016 rendu le 2 mai 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20672/2015-13. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à 2'400 fr., et les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement. Dit qu'ils seront provisoirement supportés par l'Etat de Genève, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ plaçant au bénéfice de l'assistance juridique. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à la COMMUNE DE C\_\_\_\_\_ (GE) la somme de 600 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL La greffière : Camille LESTEVEN 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 30'000 fr.

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