

GE_GERICHTE C/2096/2011 vom 21. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2096_2011

FR: GE_GERICHTE C/2096/2011 du 21 mai 2014

IT: GE_GERICHTE C/2096/2011 del 21 maggio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; TACITE | CO.253; CO.261.1; CO.254

Erwägungen

E. 1

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 (arrêt du Tribunal fédéral 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, 2^{ème} éd. 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 relative à une action en constatation de l'existence d'un bail est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si l'action est admise, 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 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, compte tenu du loyer mensuel brut de 1'000 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 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. Le contrat de bail peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 179; ATF 119 III 78 consid. 3c). Les éléments caractéristiques du contrat de bail sont 1) la cession de l'usage d'une chose, 2) pendant une certaine durée et 3) moyennant le paiement d'un loyer (Lachat, op. cit., p. 70).

E. 2.2

En l'espèce, la question de savoir si un bail a bien été conclu le 14 juin 2007 entre l'intimée et la propriétaire de l'époque peut demeurer ouverte. En effet, quoi qu'il en soit, un contrat de bail a manifestement été conclu (ou ratifié) par l'héritière de feu E _____, qui a accepté l'encaissement d'au moins trente-huit mensualités de loyer, entre le mois de juillet 2007 et le mois d'août 2010 (inclus), sans émettre la moindre réserve quant à l'existence du bail. Ce n'est que par la suite, lorsque les appelantes ont acquis la parcelle litigieuse, que l'existence dudit bail a été remise en question par les nouvelles propriétaires, lesquelles ont par ailleurs refusé d'encaisser les mensualités versées au titre de loyer par l'intimée. Dans la mesure où l'occupation de la parcelle litigieuse par l'intimée est également établie, à tout le moins dès le mois de juillet 2007, force est ainsi de constater que sur une période de trente-huit mois au moins, l'intimée a occupé la parcelle objet du litige, en versant (par compensation) un loyer de 1'000 fr. par mois, que la propriétaire de l'époque a accepté sans réserve. Dès lors, même à considérer que l'intimée n'était pas au bénéfice d'un contrat de bail écrit portant sur la parcelle n° 1 _____ (question qui peut donc être laissée ouverte), il y a en tous cas lieu d'admettre qu'elle est au bénéfice d'un contrat de bail conclu par actes concluants. L'art. 261 al. 1 CO stipulant que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose, il en résulte que le bail liant l'intimée à la précédente propriétaire a été transféré, ex lege, aux appelantes.

E. 2.2.1

Les appelantes font valoir que le bail litigieux ne porterait pas sur un local commercial, mais uniquement sur des places de stationnement. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un bail, au sens de l'art. 253 CO. La question de savoir sur quel type de bien porte ce bail n'a en revanche pas été tranchée et n'est pas pertinente dans le cadre de la procédure d'appel.

E. 2.2.2

Les appelantes relèvent également que l'objet du bail serait une chose impossible en raison du fait que la parcelle ne permettait pas l'aménagement des places de parking prévues par le contrat. Les faits démontrent néanmoins le contraire, puisqu'il ressort du dossier que la parcelle litigieuse a bien été occupée et l'est encore par l'intimée, pour _____ ses véhicules.

E. 2.2.3

Les appelantes soutiennent, dans un troisième moyen, que le contrat serait nul dans la mesure où il s'agirait d'une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO, lequel prévoit qu'une transaction couplée avec le bail est nulle lorsque la conclusion du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec la chose louée. Hormis le fait que les contrats de prêt et de bail ne sont pas liés, les appelantes perdent de vue le but de cette disposition, laquelle vise à protéger la partie locataire de l'existence d'une transaction couplée et non la partie bailleresse. Les conditions de cette disposition ne sont dès lors

manifestement pas réunies.

E. 2.2.4

Dans un quatrième moyen, les appelantes soutiennent que le bail litigieux, pour autant qu'il existe, serait un contrat mixte, dans la mesure où il serait lié au prêt consenti en faveur de la précédente propriétaire, le 12 juin 2006, lequel ne pourrait leur être opposé, puisqu'elles n'ont pas repris le prêt. Leur raisonnement ne saurait être suivi. Les deux contrats sont indépendants, sous réserve du fait que le paiement du loyer est intervenu, jusqu'au mois d'août 2010, soit avant la vente de la parcelle par l'héritière de la précédente propriétaire, par compensation, relativement au montant du prêt à rembourser. Il ne s'agit dès lors nullement d'un contrat mixte, comme elles le prétendent.

E. 2.2.5

Les appelantes font valoir que leur partie adverse commet un abus de droit, dans la mesure où l'existence du contrat de bail constitue une entrave à la réalisation de leur but statutaire (mise en valeur et revente de biens immobiliers) et leur cause un préjudice financier très important. Il ne saurait être considéré qu'un locataire qui fait valoir l'existence d'un bail pour s'opposer à son expulsion par le nouveau propriétaire commet de ce seul fait un abus de droit. C'est d'autant plus vrai que le nouveau propriétaire dispose, de par la loi, de la possibilité de résilier le bail de manière anticipée (art. 261 CO), ce que les appelantes ont manifestement omis de faire au moment opportun.

E. 2.2.6

Enfin, les appelantes font valoir une erreur essentielle de feu E_____, au moment de la conclusion du bail du 14 juin 2007, pour invalider celui-ci. Leur raisonnement ne saurait là non plus être suivi, ce d'autant plus que, comme il a été vu précédemment, le bail liant les parties résulte de toute manière d'actes concluants de l'héritière de feu E_____, qui a accepté le paiement d'au moins trente-huit loyers de la part de l'intimée, sans émettre la moindre réserve.

E. 2.3

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris doit être confirmé, par substitution de motifs.

E. 3

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, 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 juin 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/582/2014 rendu le 21 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2096/2011-6-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr.

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