

GE_GERICHTE C/28045/2006 vom 13. September 2007

GE Cour de justice, 2007-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_28045_2006

FR: GE_GERICHTE C/28045/2006 du 13 septembre 2007

IT: GE_GERICHTE C/28045/2006 del 13 settembre 2007

Regeste

; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; BAIL À LOYER ; TACITE | LPC.98 CO.1 CO.641

Erwägungen

E. 1

Monsieur Y _____ , domicilié _____ à Genève,

E. 2

Les appelants soulèvent l'exception d'incompétence à raison de la matière du Tribunal de première instance, soutenant être au bénéfice d'un contrat de bail tacite.

E. 2.1

Le juge examine d'office sa compétence lorsqu'il s'agit de la compétence à raison de la matière (art. 98 al. 1 LPC). Le déclinatoire d'office peut être soulevé en tout état de la procédure, devant le premier juge comme devant l'autorité d'appel (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 ad art. 98 LPC). L'art. 56M let. a LOJ prévoit que le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIII e et VIII e bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière. Cette disposition doit s'interpréter de manière à s'harmoniser avec les règles de procédure consacrées aux art. 274 et ss CO (ACJC du 14 novembre 1997 consid. 2b = SJ 1998 p. 381). Ces règles de procédure fédérales visent tout litige en relation avec l'utilisation de la chose louée. Il s'ensuit que la loi ne rattache pas la compétence au rapport contractuel, mais à l'état de fait relevant du droit du bail, notion qui doit être comprise largement (ATF 120 II 112 consid. 3c = JdT 1995 I p. 202; ACJC du 14 novembre 1997 consid. 2b = SJ 1998 p. 381). Ainsi, relèvent de la juridiction des baux et loyers, les actions portant, à titre principal, sur l'existence et la validité d'un contrat de bail (ACJC du 14 novembre 1997 consid. 2b = SJ 1998 p. 381). En principe, le juge est compétent pour trancher des questions préjudicielles relevant d'une autre juridiction (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 9 ad art. 98 LPC).

E. 2.2

L'art. 641 al. 2 CC prescrit que 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. 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, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015 et 1022).

E. 2.3

En l'espèce, l'intimée a agi en revendication contre les appelants en se fondant sur son droit de propriété sur l'appartement litigieux, qui n'est au demeurant pas contesté par les appelants. La demande relève ainsi en principe de la compétence des tribunaux ordinaires (art. 27 LOJ). Toutefois, la question de l'existence d'un bail tacite dont se prévalent les appelants est de la compétence de la juridiction des baux et loyers. Ainsi, il y a lieu de statuer, à titre préjudiciel, sur le point de savoir s'il existe un bail tacite entre les parties.

E. 3

3.1. Selon l'art. 1er al. 2 CO, la volonté de conclure un contrat peut être manifestée de manière expresse ou tacite. Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute. Cette restriction découle du principe de la confiance (ATF 123 III 53 consid. 5a; ATF 113 II 522 consid. 5c = JdT 1988 I p. 354). Ainsi, la jurisprudence admet la conclusion d'un nouveau bail, lorsqu'à la suite d'une résiliation, le bailleur s'est abstenu durant une période assez longue de faire valoir le congé ainsi que la prétention en restitution de la chose en découlant (ATF np 4C.441/2004 consid. 2.1; ATF du 28.03.95 consid. 4a/cc, in MP 1995 p. 161; ATF 119 II 147 consid. 5 non traduit au JdT 1994 I p. 147) et qu'il a encaissé le loyer régulièrement sans formuler aucune réserve (ATF np 4C.441/2004 consid. 2.1; ATF np 4C.198/2004 consid. 4.1; ATF du 28.03.95 consid. 4a/cc, in MP 1995 p. 161; ACJC du 6.04.87 consid. 2, in RSJ 1991 p. 360; ATF du 26.08.87 consid. 2 in SJ 1986 p. 31). Toutefois, le temps durant lequel la présence des occupants est tolérée n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite et il convient de prendre en compte les circonstances du cas d'espèce (ATF np 4C.441/2004 consid. 2.1). En tout état de cause, la conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (ATF np 4C.441/2004 consid. 2.1; ATF du 28.03.95 consid. 4b/bb, in MP 1995 p. 161) et de manière exceptionnelle dans le domaine immobilier, eu égard au caractère relativement personnel du contrat (WESSNER, La conclusion du bail immobilier, in 5ème Séminaire sur le bail à loyer, 1988, p. 16). Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher tout d'abord leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO). La volonté réelle des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 127 III 444 consid. 1b). Constituent de tels indices, les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties (ATF du 8 novembre 1995 consid. 3a in SJ 1996 p. 549; ATF 118 II 365 consid. 1). A défaut d'avoir pu établir la volonté réelle des parties ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606 consid. 4.1), étant précisé que le principe de la confiance permet d'opposer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement (ATF 130 III 417 consid. 3.2).

E. 3.2

En l'espèce, les volontés intimes des parties divergent, puisque l'intimée n'a jamais eu la volonté réelle de conclure un bail, alors que les appelants soutiennent que tel serait le cas. Ainsi, il y a lieu d'examiner si le comportement de l'intimée pouvait être compris, de bonne foi, comme la volonté de conclure un contrat de bail. Au moment de la résiliation du bail de

B_____, l'intimée a signifié à cette dernière qu'elle n'autorisait pas l'occupation de l'appartement par les appelants. La résiliation est intervenue à la suite du rejet de la demande de sociétariat formulée par B_____ afin de pouvoir habiter dans l'appartement en communauté avec les appelants. Compte tenu des liens familiaux entre B_____ et les appelants, il apparaît que, selon l'expérience générale de la vie, les appelants ne pouvaient pas ignorer le refus de l'intimée d'autoriser le projet de cohabitation les concernant et son opposition à leur présence dans l'appartement qui en résultait. Témoigne à cet égard le courrier du 14 janvier 2005 de Y_____ à l'intimée dans lequel il fait état de l'échec des démarches de B_____ en vue de régulariser la situation relative à l'appartement. Il s'ensuit qu'au moment de la résiliation du bail de B_____, les appelants ont été informés de ce que l'intimée n'autorisait pas leur occupation de l'appartement et, partant, qu'elle n'avait pas la volonté de leur concéder un bail. Force est de constater qu'au début de l'année 2005 les appelants étaient toujours parfaitement conscients de l'irrégularité de leur présence dans le logement litigieux et de la nécessité de conclure un bail avec l'intimée pour y remédier, puisque, par courrier du 14 janvier 2005, Y_____ a demandé en particulier à l'intimée de pouvoir devenir locataire de l'appartement litigieux, au motif que les démarches de sa mère en vue de régulariser la situation de fait avaient échoué. Signifiant à Y_____ le rejet de sa demande le 1er février 2005, l'intimée a à nouveau manifesté sans équivoque sa volonté de ne pas conclure de bail avec les appelants. Par la suite, le 26 février 2006, Y_____ a encore agi en constatation de son droit de devenir sociétaire de l'intimée et de celui d'occuper l'appartement litigieux. Il appert ainsi qu'à ce moment également les appelants n'inféraient pas du comportement de l'intimée que celle-ci avait accepté leur occupation du logement depuis le refus communiqué le 1er février 2005. Durant toute la procédure, l'intimée s'est opposée à la demande de Y_____, signifiant ainsi aux appelants qu'elle n'entendait pas leur accorder un quelconque droit d'usage sur l'appartement. En outre, alors que la procédure opposant Y_____ à l'intimée était encore pendante, cette dernière a requis l'évacuation de B_____, sollicitant que les effets du jugement s'étendent aux appelants; bien qu'ils n'aient pas été assignés par l'intimée, ils ne pouvaient ignorer- ce qu'ils ne prétendent au demeurant pas -, compte tenu des liens les unissant à B_____, que l'intimée avait également requis leur évacuation de l'appartement qu'ils occupaient. Ainsi, au vu de ce qui précède, les appelants ne pouvaient pas considérer, de bonne foi, que l'intimée avait accepté leur occupation de l'appartement. En d'autres termes, contrairement à ce qu'ils soutiennent, les appelants n'ont pas occupé paisiblement l'habitation litigieuse durant quatre ans. Il s'ensuit que la question de savoir si les appelants ont payé l'intimée dès leur installation en juin 2002 ainsi qu'ils l'allèguent, ou seulement à compter de juillet 2006 ainsi qu'il résulte de leurs pièces, n'est pas décisive. Quoiqu'il en soit, les appelants offrant de démontrer que le paiement à l'intimée était intervenu avant juillet 2006, il leur était loisible de produire les pièces y afférentes. Ils n'expliquent pas pourquoi ils ne pourraient produire de pièces à cet égard. Partant, il sera retenu que le paiement du loyer par leurs soins n'est intervenu qu'à partir de juillet 2006. Au vu de ce qui précède, les appelants n'apportent pas la preuve de l'existence d'un bail tacite. Enfin, par arrêt du 12 octobre 2007, dont la production en appel par l'intimée n'a pas été contestée par les appelants, la Cour a confirmé le rejet de l'action en constatation du droit de Y_____ d'occuper l'appartement fondé sur le sociétariat. La Cour n'étant pas l'autorité de recours de ses propres décisions, il n'y a pas lieu de revoir ce point. Le premier juge s'est ainsi, à juste titre, déclaré compétent à raison de la matière pour connaître de la demande de l'intimée.

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, en les privant du droit de se déterminer sur le fond du litige.

E. 4.1

Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise (ATF 129 II 497 consid. 2.2). En raison de sa nature formelle, la violation du droit être entendu entraîne en principe l'annulation de la décision; toutefois, la réparation d'une telle violation est possible devant l'autorité de recours si celle-ci a le même pouvoir d'examen que l'instance inférieure (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), ce qui est le cas en l'espèce (cf. supra. consid. 1).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal n'a ouvert d'instruction écrite que sur la question de la compétence à raison de la matière, sans toutefois donner formellement aux appelants le loisir de se déterminer sur le fond du litige. Afin de statuer au fond, le premier juge s'est fondé sur l'art. 97 al. 3 LPC. Cette disposition prescrit que les moyens de défense dirigés contre l'instance, telles les exceptions d'incompétence, peuvent être liés au fond s'il n'est pas possible de statuer sur eux sans en même temps statuer sur le fond. Elle s'applique notamment lorsque l'administration des fins de non-recevoir dépend de la solution du fond du litige (BERTOSSA/-GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 97 LPC). En l'occurrence, la question de l'existence du bail tacite était déterminante tant pour la question de la compétence à raison de la matière que pour le fond du litige (cf. supra consid. 2.2). Ainsi, dès lors que le premier juge avait établi l'inexistence d'un bail tacite, il avait résolu également la question au fond, à savoir que les appelants n'étaient au bénéfice d'aucun droit de possession sur l'appartement litigieux. Certes, les appelants auraient pu faire valoir d'autres défenses au fond. Dès lors que la Cour revoit le présent litige avec une cognition complète, les appelants ont pu faire valoir leurs moyens de fond dans la procédure d'appel. L'éventuelle violation de leur droit d'être entendu est ainsi guérie. Force est par ailleurs de constater qu'hormis un éventuel droit personnel de Y _____ d'occuper l'appartement litigieux fondé sur la qualité de sociétaire de l'intimée, qui a déjà été nié par la Cour, les appelants ne sont pas prévalus en appel d'autres moyens de défense au fond, tel l'existence d'un autre droit personnel ou d'un droit réel limité. Il y a ainsi lieu de considérer que le chef de conclusions des appelants visant le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction au fond n'a qu'une fin dilatoire. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a, avec raison, prononcé l'évacuation des appelants. Le jugement sera ainsi confirmé dans son intégralité.

E. 5

Vu l'importance du travail accompli, un émolument complémentaire de 540 fr. sera perçu (art. 3, 4, 24 et 25 du Règlement sur le tarif des greffes en matière civile). Les appelants, qui succombent, seront condamnés en tous les dépens, qui comprendront une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat de l'intimée (art. 176 al. 1 et art. 181 al. 1 LPC).

E. 6

La valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est supérieure à 30'000 fr. que l'on se fonde sur la valeur de l'appartement revendiqué ou sur le montant de son loyer. * * * * *

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