

GE_GERICHTE C/29115/2009 vom 28. Januar 2011

GE Cour de justice, 2011-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29115_2009

FR: GE_GERICHTE C/29115/2009 du 28 janvier 2011

IT: GE_GERICHTE C/29115/2009 del 28 gennaio 2011

Regeste

; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; BAIL À LOYER | CO.253

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.01.2012 C/29115/2009

; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; BAIL À LOYER | CO.253

C/29115/2009 ACJC/48/2012 (3) du 16.01.2012 sur JTBL/35/2011 (OBL) , JUGE
Descripteurs : ; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; BAIL À LOYER Normes :
CO.253 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/29115/2009 ACJC/48/2012 ARRÊT DE LA COUR DE
JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 JANVIER 2012 Entre Madame
X_____, domiciliée xx, rue A_____, 1202 Genève, appelante d'un jugement rendu par le
Tribunal des baux et loyers le 28 janvier 2011, comparant par Me Mélanie Mathys, avocate,
72, boulevard Saint-Georges, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de
domicile, d'une part, Et Monsieur Y_____, domicilié xx, rue B_____, 1213 Onex,
intimé, comparant en personne, d'autre part. EN FAIT A. Par jugement du 28 janvier 2011,
communiqué aux parties par plis du 11 février 2011, le Tribunal des baux et loyers a
débouté X_____ de toutes ses conclusions (ch. 1), condamné celle-ci au paiement de 100
fr. pour l'indemnité de l'interprète (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions
(ch. 3). B. Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 mars 2011, X_____ forme appel
contre ce jugement, concluant principalement à ce que Y_____ soit condamné à lui verser
les sommes de 8'295 fr. et 3'112 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 novembre 2008, à
titre, respectivement, de loyers et de réparation du préjudice subi, et à lui restituer toutes les
clés permettant l'accès à l'appartement sis xx, rue A_____ à Genève et à ses annexes. Elle
conclut également à ce que Y_____ soit condamné en tous les dépens de la cause et
débouté de toutes autres ou contraires conclusions. Par pli du 21 mars 2011, la Cour de
justice a imparti un délai de trente jours à Y_____ pour répondre à l'appel, ce que celui-ci
n'a pas fait. Les parties ont été informées, par plis du 23 mai 2011, que la cause était mise
en délibération. C. Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants : a) X_____
est locataire depuis le 15 octobre 2007 d'un appartement de 4 pièces au 5^{ème} étage de
l'immeuble sis rue A_____ xx à Genève, dans lequel elle vit avec ses deux enfants,
C_____, né le _____ 1994, et D_____, né le _____ 1995. Le loyer de l'appartement a
été fixé, dès le début du bail, à 1'509 fr. par mois, charges non comprises. L'acompte
mensuel de charges, fixé initialement à 120 fr., a été porté à 150 fr. dès le 1^{er} janvier 2009.
b) X_____ a un autre fils, Y_____, né le _____ 1982. Celui-ci est locataire d'un
appartement sis xx, rue B_____ à Onex, dans lequel il vit avec son épouse et leur fils né en
février 2007. c) Pour des raisons de santé, X_____ a quitté la Suisse entre le 8 novembre
2008 et le 2 avril 2009, pour s'établir temporairement au Brésil. Elle a annoncé son départ à

l'Office cantonal de la population, précisant que ses deux fils mineurs resteraient sur le territoire suisse pour poursuivre leur scolarité et que son fils aîné, Y_____, aurait la garde et la responsabilité de ceux-ci durant son absence. d) X_____ a également annoncé son départ à sa régie, indiquant que son fils Y_____ occuperait l'appartement et se chargerait du paiement des factures. e) Par attestation non datée et contresignée par Y_____, X_____ a autorisé celui-ci à prendre toute décision concernant C_____ et D_____ durant son séjour au Brésil. f) Une convention, non datée, mais portant une signature légalisée de X_____ le 8 octobre 2008, stipule que celle-ci remet, durant son absence au Brésil, l'usage de l'appartement sis xx, rue A_____ à Genève à son fils Y_____, à charge de ce dernier de s'acquitter de l'ensemble des factures liées à l'appartement telles que, notamment, le loyer. L'exemplaire de cette convention produit dans le cadre de la présente cause ne porte pas la signature de Y_____, bien qu'une place ait été réservée à cet effet. Au dire de X_____, elle aurait demandé à plusieurs reprises à son fils de la signer, ce que celui-ci aurait toujours refusé. Pour sa part, Y_____ a affirmé n'avoir jamais vu cette convention. g) Par procuration du 1^{er} novembre 2008, X_____ a donné tout pouvoir à son fils Y_____ de régler ses affaires administratives et financières dès le 5 novembre 2008. h) Le bail à loyer de l'appartement de X_____ a été résilié pour défaut de paiement le 12 mars 2009, avec effet au 30 avril 2009. i) X_____ est toutefois parvenue à trouver un arrangement avec la régie en charge de l'immeuble, relativement au rattrapage du loyer. Elle a réintégré son appartement à son retour du Brésil le 2 avril 2009. j) Par requête déposée le 29 novembre 2009 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, X_____ a conclu à ce que son fils Y_____ soit condamné à lui verser les sommes de 8'295 fr. et 3'112 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 novembre 2008, à titre, respectivement, de loyers pour les mois de novembre 2008 à mars 2009 et de réparation du préjudice subi (factures non payées par son fils en faveur de Swisscom, de Billag, des SIG et de son assurance ménage, et réparation de dégâts dans l'appartement), et à lui restituer toutes les clés permettant l'accès à l'appartement sis xx, rue A_____ à Genève et à ses annexes. Non conciliée lors de l'audience du 26 mars 2010, l'affaire a été portée par X_____ devant le Tribunal des baux et loyers le 8 avril 2010. k) Y_____ s'est opposé à la requête de sa mère, contestant avoir sous-loué l'appartement litigieux. Il a indiqué avoir été contacté par sa mère, laquelle lui a demandé de prendre soin de ses deux petits frères durant sa prochaine absence, prévue initialement pour une année. Il soutient avoir toujours indiqué à sa mère qu'il conserverait son propre appartement, et qu'il ne pourrait en aucun cas assumer deux loyers. l) Les audiences d'enquêtes ont permis d'établir que durant l'absence de X_____, son fils aîné, Y_____, ainsi que l'épouse et le fils de celui-ci, se sont installés dans l'appartement de la rue A_____, et se sont occupés des deux enfants mineurs de l'appelante, soit C_____ et D_____. Ils ont quitté l'appartement litigieux le jour même du retour de X_____ en Suisse. m) Les éléments au dossier, de même que les mesures d'instruction menées par le Tribunal des baux et loyers n'ont en revanche pas permis d'établir que les parties auraient convenu que le loyer de l'appartement litigieux serait assumé par Y_____ durant l'absence de sa mère. Au contraire, l'affirmation de X_____ selon laquelle son fils aurait toujours refusé de signer la convention susmentionnée tend plutôt à démontrer que les parties ne se sont pas entendues sur cette question, à l'inverse des autres aménagements liés au départ de l'appelante (usage de l'appartement, garde des enfants, etc.). n) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré qu'il n'existait aucun contrat de sous-location entre les parties, de sorte que X_____ devait être déboutée de ses conclusions en paiement du sous-loyer. Faute de bail entre les parties,

Y_____ ne pouvait pas non plus être recherché par sa mère pour la violation de ses obligations de sous-locataire (préjudice de 3'112 fr. 50) et ne pouvait pas être condamné à restituer les clés. Sur la base des considérations qui précèdent, le Tribunal des baux et loyers a ainsi débouté X_____ de toutes ses conclusions. o) Dans la procédure d'appel, X_____ a repris en substance son argumentation de première instance, se contentant de renvoyer la Cour à ses écritures précédentes s'agissant de ses conclusions en remboursement de son dommage (3'112 fr. 50).

EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. 2. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.; les autres conditions rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies, de sorte que l'appel est recevable. 3. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (CPC – Nicolas JEANDIN, art. 310, n. 6). 4. Se pose en premier lieu la question de la compétence *ratione materiae* de la juridiction des baux et loyers, l'existence d'un bail entre les parties étant contestée par l'intimé. En vertu de l'art. 3 CPC, sauf disposition contraire de la loi, l'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation relève des cantons. A Genève, le législateur a instauré une juridiction des baux et loyers (cf. art. 1 LOJ), laquelle connaît notamment des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ). Dans un arrêt récent, mais rendu sous l'empire de l'ancien droit (cantonal) de procédure, le Tribunal fédéral a rappelé que la compétence *ratione materiae* du Tribunal saisi dépend de la question posée et non de la réponse à celle-ci, puisque cette dernière ne doit intervenir que lors de l'examen du fond. La juridiction des baux et loyers est donc notamment compétente pour déterminer s'il y a ou non un contrat de bail liant les parties (ATF 4A_461/2010). Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence au motif que, depuis lors, le Code de procédure civile (CPC) est entré en vigueur, les dispositions cantonales relatives à la compétence *ratione materiae* de la juridiction des baux et loyers n'ayant, d'un point de vue matériel, subi aucune modification. L'ancien art. 56M let. a LOJ prévoyait en effet 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 VIIIe et VIIIe bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière, alors que l'art. 89 al. 1 let. a LOJ stipule que le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière. Au vu de ce qui précède, la juridiction des baux et loyers est compétente pour statuer sur la question relative à l'existence d'un bail entre les parties. 5. 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 oral ou tacite (David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 95). 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 (David LACHAT, op. cit., p. 70). En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Le fardeau de la preuve incombe donc à l'appelante, s'agissant de la réalisation des conditions de l'art. 253 CO. En l'espèce, le bail principal est au nom de l'appelante, qui a cédé à son fils aîné (l'intimé), l'usage de l'appartement (comme les enquêtes ont permis de le démontrer), pour une certaine durée (soit de début novembre 2008 à début avril 2009). L'appelante n'a cependant pas réussi à démontrer que les parties se sont entendues relativement au paiement d'un loyer (sous-loyer) pour l'usage dudit appartement. Il apparaît au contraire que l'intimé a toujours refusé de s'acquitter du loyer principal (et donc d'un sous-loyer), sur le principe. Il n'avait aucun intérêt à occuper temporairement ce logement, puisqu'il disposait déjà du sien; il ne s'y est temporairement transporté que pour rendre service à sa mère et assumer la garde des enfants mineurs de celle-ci en son absence. Au vu de ce qui précède, l'une des conditions essentielles de l'art. 253 CO fait défaut, de sorte que la Cour ne peut que constater l'absence de contrat de bail entre les parties. 6. Il en résulte que la Cour n'est pas compétente *ratione materiae* pour connaître des prétentions de l'appelante, celles-ci ne pouvant être fondées sur les art. 253 à 273c CO (art. 89 al. 1 let. a LOJ). Le jugement querellé sera en conséquence annulé, dans la mesure où il déboute l'appelante de toutes ses conclusions, alors que le Tribunal aurait dû constater son incompétence à raison de la matière. 7. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). 8. En première instance, l'appelante a été condamnée à s'acquitter de l'indemnité de l'interprète à hauteur de 100 fr. Dans la mesure où elle succombe également en appel, cette condamnation, fondée sur l'art. 447 a LPC, sera confirmée par la Cour de céans, étant rappelé que l'ancienne loi de procédure civile genevoise (LPC) était applicable devant le Tribunal des baux et loyers. 9. Dans l'optique d'un éventuel recours au Tribunal fédéral, et donc de l'indication des voies de droit y relative, il appartient à la Cour de déterminer la valeur litigieuse, au regard de la LTF. L'addition de sommes figurant aux chiffres 4 et 5 des conclusions de l'appelante, représente un montant de 11'407 fr. 50. Quant à la conclusion de l'appelante visant à la restitution de toutes les clés permettant l'accès à l'appartement et à ses annexes (chiffre 6), elle ne porte pas sur une somme d'argent déterminée, de sorte que sa valeur litigieuse devrait être fixée selon l'appréciation du Tribunal fédéral (art. 51 al. 2 LTF). Elle ne saurait toutefois être supérieure à 3'500 fr., devant plutôt être rapprochée du coût du changement des cylindres de l'appartement. Ainsi, la valeur litigieuse totale est manifestement inférieure à 15'000 fr. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/35/2011 rendu le 28 janvier 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29115/2009-1-D. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Constate que X_____ et Y_____ n'ont pas été liés par contrat de bail à loyer, s'agissant de l'occupation par celui-ci de l'appartement de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue A_____ xx à Genève, du début du mois de novembre 2008 au début du mois d'avril 2009. Se déclare en conséquence incompétente à raison de la matière pour statuer sur les prétentions de X_____. Dit que la procédure est gratuite. Condamne X_____ au paiement de 100 fr. en faveur de l'État de Genève, à titre de remboursement de l'indemnité de l'interprète. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre

CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Maïté VALENTE
Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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