

GE_GERICHTE C/7745/2007 vom 7. Dezember 2009

GE Cour de justice, 2009-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7745_2007

FR: GE_GERICHTE C/7745/2007 du 7 décembre 2009

IT: GE_GERICHTE C/7745/2007 del 7 dicembre 2009

Regeste

; SOUS-LOCATION ; TACITE | CO.11; CO.16; CO.273; CO.262; LPC.197

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). S'agissant d'une procédure en constatation de droit sans valeur litigieuse déterminée, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/Gaillard/Guyet /Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

A titre principal, les appelants concluent à ce que le bail conclu à l'origine avec XA_____ soit transmis à XB_____, de sorte que seul celui-ci soit lié avec l'hoirie intimée. Subsidiairement, ils concluent à une cotitularité du bail ou à une autorisation de sous-louer.

E. 2.1

Les appelants soutiennent en substance que la présence de XB_____ dans l'appartement constitue un fait connu " de tous " depuis le départ de XA_____ en Italie; en outre, l'intimée serait au courant de cet état de fait depuis avril 2005, date à laquelle XA_____ a mentionné dans sa contestation de résiliation du bail que l'appartement était occupé par XB_____. Les appelants se prévalent aussi de différents entretiens téléphoniques entre XB_____ et une employée de la régie en charge de l'immeuble dans le courant du mois de mars 2005, entretiens qui attesteraient du fait que la présence de XB_____ dans l'appartement était connue de la régie. Les appelants font également valoir que XB_____ s'acquitte régulièrement du loyer depuis le départ de ses parents en 1998; ils ajoutent que ces loyers ont toujours été acceptés par la bailleresse sans réagir, en particulier pour la période de janvier 2005 à juillet 2006; ils précisent que les bulletins de versement qu'ils ont reçus n'ont jamais porté la mention " indemnité pour occupation illicite ". Enfin, les appelants relèvent que l'intimée, pendant plus d'une année, n'a pas exigé l'évacuation des locataires. Ils soulignent à cet égard que la bailleresse a attendu le 25 juillet 2006 pour requérir l'évacuation fondée sur un congé donné le 21 mars 2005.

E. 2.2

Il est constant que le bail portant sur l'appartement litigieux a été conclu à l'origine entre une société immobilière - à laquelle a valablement succédé l'hoirie intimée - et XA_____. En matière de conclusion d'un contrat de bail à loyer, la loi ne prescrit aucune forme spéciale: un tel contrat peut ainsi être conclu oralement ou par actes concludants (Higi, Zürcher

Kommentar, n. 36 ad Art. 253; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 179). Les signataires des baux des 12 novembre 1979 (appartement) et 30 octobre 1987 (parking) ont cependant décidé d'adopter la forme écrite pour leurs engagements. Cela correspond d'ailleurs à une pratique largement répandue, en particulier lorsque le bailleur est représenté par une régie (Lachat, op. cit., p. 180). Dans une telle situation, les parties sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). Le contrat doit en particulier être signé par toutes les personnes auxquelles il impose des obligations (art. 13 CO): tel est les cas de chaque locataire lorsque le bail est commun (cf. TF, SJ 2007 I 1 consid. 3.1). Le bail portant sur l'appartement a été résilié le 21 mars pour le 30 avril 2005. Cette résiliation a certes fait l'objet d'une contestation de la part de la locataire en temps utile (art. 273 al. 1 CO). Toutefois, dans la mesure où l'affaire - non conciliée - n'a pas été portée dans les trente jours par la locataire devant le Tribunal (art. 274f al. 1 in fine CO), la résiliation est devenue définitive. Il n'appartient pas à l'autorité de céans de revenir sur ce point. Il faut cependant s'interroger sur la question de savoir si - du fait de l'écoulement du temps entre la résiliation et la requête d'évacuation - un nouveau bail a été conclu par actes concluants. A ce sujet, il ressort de la procédure que l'intimée devait être fixée sur l'absence de saisine du Tribunal par la locataire sur la contestation du congé à mi-août 2005, soit un peu plus de trente jours après le constat de non conciliation du 7 juillet 2005, puisqu'il n'existe pas de suspension de délais pendant les fêtes cantonales pour un délai de droit fédéral (cf. art. 30 al. 1 LPC a contrario ; Lachat, Commentaire romand, n. 4 ad art. 274f CO). Que la régie représentant les intérêts de la bailleuse ait écrit à la Commission de conciliation le 26 mai 2006 seulement n'y change rien. Il lui appartenait en effet, si elle voulait faire valoir son congé, de s'enquérir rapidement du sort de la procédure : tel n'est manifestement pas le cas d'un bailleur qui laisse s'écouler près de neuf mois avant de chercher l'information. Dans de telles circonstances, il faut imputer à l'intimée une connaissance du caractère définitif du congé à mi-août 2005 déjà. Entre cette date et le 25 juillet 2006, soit pendant onze mois, l'intimée a encaissé les loyers de l'appartement et du garage litigieux sans émettre - à teneur du dossier - aucune réserve. L'intimée n'allègue en particulier pas avoir établi des bulletins de versements avec la mention " indemnité pour occupation illicite " en lieu et place de " loyer "; elle ne fait pas non plus état de discussions lors desquelles elle aurait informé sa locataire du fait qu'elle n'entreprenait pas de procédure d'expulsion pendant un certain temps, mais sans y renoncer définitivement (cf. TF, 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1, notamment cité par Lachat, op. cit., p. 185). Par conséquent, il faut admettre que l'écoulement de près d'une année entre l'entrée en force du congé et la requête d'évacuation, période pendant laquelle la bailleuse a régulièrement encaissé les loyers sans formuler la moindre réserve, constitue le fondement de (nouveaux) baux tacites entre l'intimée et XA_____. Ces baux ont le même objet que ceux conclus à l'origine en la forme écrite.

E. 2.3

L'existence d'un bail entre l'intimée et XA_____ aura certainement des conséquences sur la procédure en évacuation dont l'instruction est actuellement suspendue. En revanche, cela ne modifie pas fondamentalement les questions liées à la participation de XB_____ à ce bail. Que l'on aborde la question sous l'angle du transfert du bail à XB_____ ou de sa cotitularité aux côtés de XA_____, il faut dans tous les cas respecter la liberté de l'intimée de choisir la personne avec laquelle elle entend se lier: il s'agit d'une composante de la liberté contractuelle (Tercier, Le droit des obligations, 4^{ème} édition 2009, n. 546). Il faut, en d'autres termes, que la bailleuse ait donné son accord à l'une ou l'autre de ces formes de

participation au contrat de bail (art. 1 al. 1 CO). Or, pour que l'intimée puisse valablement délivrer une acceptation, il est d'abord nécessaire que le pollicitant fasse une offre, en d'autres termes, propose à une autre la conclusion d'un contrat de telle sorte que sa perfection ne dépend plus que de l'acceptation par l'autre partie (Tercier, op. cit., n. 606). En l'occurrence, il était donc nécessaire que XB_____ exprimât à l'intention de l'intimée sa volonté d'être désormais partie aux contrats de bail litigieux. A teneur du dossier et jusqu'au début de la présente procédure, XB_____ n'a jamais expressément manifesté auprès de l'intimée son intention d'être partie - sous une forme ou une autre - aux contrats litigieux. Depuis 1998, il occupe l'appartement et utilise la case de parking litigieux, ce que plusieurs locataires de l'immeuble ont confirmé sans peine. Les loyers ont été acquittés régulièrement, mais sans qu'il soit allégué qu'une modification soit intervenue dans l'identité de la personne débitrice de ceux-ci. XB_____ ne démontre en particulier pas avoir versé les loyers en son nom. En outre, les courriers concernant les locaux ont toujours été adressés à la seule XA_____, sans que XB_____ ne cherche à y apporter une rectification. Enfin, les plaques de la boîte aux lettres et de la porte de l'appartement portaient uniquement les noms des parents de XB_____, jusqu'en 2007 tout au moins. Dans de telles circonstances, on discerne mal quel serait l'offre de participer au contrat de bail qu'aurait formulée XB_____ envers l'intimée. Si les appelants allèguent qu'une employée de régie était peut-être au courant de la présence de XB_____ dans l'appartement, ils n'ont pas cherché à faire confirmer ce point lors des enquêtes et ne se plaignent pas d'une violation de leur droit à la preuve à cet égard. Par conséquent, à défaut de volonté exprimée au sujet d'une reprise de bail ou d'une cotitularité de bail par XB_____, il était impossible pour l'intimée de manifester une acceptation : aucun accord sur ce point n'a donc pu venir à chef. Dès lors, XB_____ demeure une tierce partie aux contrats conclus entre sa mère et l'intimée. Il ne peut ainsi en déduire aucun droit propre.

E. 2.4

Les appelants soutiennent, à titre subsidiaire, que l'intimée aurait valablement autorisé XA_____ à sous-louer le logement à son fils. Là encore, on ignore quand et sous quelle forme la locataire aurait requis de l'intimée l'autorisation de sous-louer à son fils, requête qui apparaît au demeurant contradictoire avec la décision de la locataire de quitter définitivement la Suisse. A cela s'ajoute le fait que les parties avaient à l'origine convenu de la forme écrite de leur bail, ce qui impliquait qu'elles adoptassent également cette forme pour toutes les modifications subséquentes (art. 12 CO), par exemple pour une sous-location. D'ailleurs, l'art. 8 du contrat cadre romand impose aussi la forme écrite au consentement du bailleur, consentement écrit qui fait manifestement défaut en l'espèce. Par conséquent, il faut constater qu'aucun consentement de la bailleuse n'a été donné pour une sous-location des locaux. Les conclusions des appelants sur ce point doivent donc être rejetées.

E. 3

Les appelants se plaignent encore d'une violation de la maxime inquisitoriale à caractère social en relation avec le refus des premiers juges d'entendre les concierges successifs de l'immeuble. A teneur de l'art. 197 al. 1 in fine LPC applicable par renvoi de l'art. 438 al. 1 LPC, le juge ordonne - entre autres mesures - l'audition de témoins si cette procédure probatoire est utile à la découverte de la vérité. Il s'agit là d'une concrétisation du principe selon lequel l'administration de preuves ne porte que sur les faits pertinents pour l'issue du litige (cf. art. 150 al. 1 CPC du 19 décembre 2008). Conséquence de ce principe, le juge

peut renoncer à l'administration de certaines preuves, en particulier lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige (ATF 131 I 153 consid. 3). Tel est également le cas si le juge est convaincu que le moyen proposé n'est pas de nature à influencer le résultat des probatoires (ATF 122 III 219 consid. 3c et les réf.). Ces principes s'appliquent aussi en matière de bail dont l'un des buts de la maxime inquisitoriale sociale est d'accélérer la procédure (art. 274d al. 1 et 3 CO; ATF 125 III 231 consid. 4a). En l'espèce, les appelants entendent démontrer que les concierges de l'immeuble avaient connaissance de la présence du fils de la locataire dans les locaux depuis le départ de celle-ci pour l'Italie en 1998. A suivre les appelants, l'audition de ces concierges permettrait de présumer que la bailleuse connaissait ce que les concierges savaient, à savoir la présence de XB_____ dans les locaux. Il est certes exact que le concierge est l'auxiliaire du bailleur et que, à ce titre, la connaissance de certains faits communiqués par le locataire au concierge peut être imputée au bailleur (Siegrist, La conciergerie, 15^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 110 n. 74). Les appelants mentionnent uniquement le fait relatif à la présence de XB_____ dans les locaux; ils n'allèguent en revanche jamais s'être adressés au concierge de l'immeuble pour solliciter l'autorisation de sous-louer les locaux à XB_____ ou pour transférer le bail à XB_____. En d'autres termes, les témoins dont l'audition est sollicitée ne pourraient pas apporter de nouveaux éléments par rapport à ceux déjà établis par les enquêtes: ils pourraient répéter - fait d'ailleurs non contesté - que XB_____ occupait les locaux depuis 1978, mais ces éléments de fait ne changeraient rien à la question - juridique - de la titularité du bail. Enfin, à suivre les allégués des appelants, ces concierges n'ont jamais été avisés d'une volonté de la locataire de modifier les éléments contractuels du bail, modification qui aurait en principe dû revêtir la forme écrite (cf. consid. 2.4 ci-dessus). Par conséquent, c'est sans violer l'art. 274d CO que les premiers juges ont refusé d'entendre les témoins des appelants et immédiatement gardé la cause à juger.

E. 4

En définitive, l'appel est largement infondé : le fils de la locataire n'est pas partie au bail litigieux (consid. 2.3) et la locataire n'a pas été autorisée à sous-louer (consid. 2.4). Toutefois, la locataire obtient partiellement gain de cause dans la mesure où l'existence d'un bail est constatée à son égard (consid. 2.2). Les conclusions prises ne visent pas spécifiquement à faire constater l'existence d'un bail entre XA_____ et l'intimée. Les conclusions subsidiaires des appelants visent cependant l'hypothèse d'un bail conclu, d'une part, par l'intimée et, d'autre part, par XA_____ et XB_____. Dès lors, la Cour ne s'écarte pas des conclusions prises en constatant qu'un bail existe entre la seule XA_____ et l'intimée. Pour tenir compte du résultat global de la procédure, XB_____ sera condamné à un émolument d'appel de 300 fr., tandis que l'intimée supportera un émolument de 200 fr. Aucun émolument ne sera mis à la charge de XA_____ qui obtient gain de cause pour elle-même (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

La question de la validité d'un contrat de bail est de valeur litigieuse indéterminée (art. 51 al. 2 LTF). * * * * *