



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16469/2010

ACJC/1550/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014

Entre

Madame A_____ et **Monsieur B**_____, domiciliés _____, tous deux appelants d'un jugement rendu par la 20^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 septembre 2013, comparant par Me Romain Jordan, avocat, rue Général Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1) Madame C_____,

2) Monsieur D_____,

3) Madame E_____,

4) Madame F_____,

tous les quatre domiciliés _____, intimés, comparant par Me Yvan Jeanneret, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 360, 1211 Genève 17, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2014.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 2 septembre 2013, le Tribunal de première instance a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de ceux de tous tiers éventuels, l'appartement de trois pièces, n° 1_____, 4^{ème} étage, sis _____, immeuble n° 2_____, du plan _____ de la Commune de G_____, bâtiment _____, condamné A_____ et B_____ en tous les dépens de l'instance comprenant une indemnité de 3'000 fr. en faveur du conseil de D_____, C_____, E_____ et F_____, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 2 octobre 2013, A_____ et B_____ appellent de ce jugement, qu'ils ont reçu le 4 septembre 2013, respectivement le 3 septembre 2013, et dont ils demandent l'annulation. Ils concluent à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire et nouveau jugement. Subsidiairement, ils demandent l'audition des témoins H_____ et I_____ et le déboutement de leurs parties adverses, avec suite de dépens, y compris une équitable indemnité de procédure.

Les époux A_____ & B_____ produisent deux pièces nouvelles, à savoir une attestation médicale du 26 février 2009 concernant B_____ et une copie de l'action en évacuation déposée par leurs parties adverses à leur encontre devant le Tribunal des baux et loyers le 19 mai 2010.

c. La requête d'assistance judiciaire formée par B_____ a été rejetée par décision de la Vice-présidente du Tribunal civil du 16 octobre 2013, puis par la Vice-présidente de la Cour de justice le 26 novembre 2013.

Par arrêt du 27 mai 2014, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé contre la décision de la Cour du 26 novembre 2013, l'appel du 2 octobre 2013 étant dépourvu de chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2014 du 27 mai 2014).

d. Dans leur réponse du 22 septembre 2014, D_____, C_____, E_____ et F_____ concluent au rejet de l'appel, avec suite de frais et de dépens, y compris une indemnité valant participation aux honoraires de leur avocat.

e. Dans leur réplique du 21 octobre 2014, Amina et B_____ demandent à être entendus oralement. Ils invoquent le droit à une audience publique tiré de l'art. 6 §1 CEDH.

f. Dans leur duplique du 11 novembre 2014, D_____, C_____, E_____ et F_____ s'opposent à l'audition des appelants, l'attitude de ces derniers, depuis le début de la procédure, ayant pour seul objectif de retarder l'issue du procès.

B. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. J_____, sous gérance légale de l'Etat de Genève, a remis à bail à K_____ un appartement de trois pièces, n. 1_____, sis au 4^{ème} étage de l'immeuble situé à _____, dès le 1^{er} avril 2001.

b. En 2006, K_____ a sous-loué ce logement à A_____ et B_____.

c. Par courrier du 8 novembre 2006, la régie L_____, en charge de l'immeuble, a informé K_____ de ce qu'elle avait des raisons de croire que l'appartement faisait l'objet d'une sous-location sans autorisation. Elle l'a ainsi mis en demeure de réintégrer ledit logement d'ici la fin du mois. A défaut, un congé pour justes motifs lui serait notifié.

La suite donnée par le locataire à ce courrier n'est pas connue.

La régie n'a pas résilié le bail à l'issue du délai imparti.

d. Par contrat du 21 février 2008, D_____, C_____, E_____ et F_____ ont constitué une société simple, "M_____". Ils avaient pour but de devenir propriétaires en mains communes de plusieurs parts de copropriété par étage de l'immeuble sis _____.

Ayant conjointement acheté ces parts, ils ont notamment acquis le droit exclusif d'occuper et d'aménager, parmi d'autres locaux, l'appartement alors remis à bail à K_____. Dans le cadre de la répartition des locaux entre associés, ce logement a été attribué à D_____.

e. Par avis du 5 septembre 2008, la régie L_____ a signifié à K_____ la résiliation de son bail pour le 31 mars 2009, laquelle n'a pas été contestée.

f. Dès le 28 février 2009, D_____ a proposé à A_____ et B_____ divers appartements et leur a fixé des délais successifs pour quitter les lieux, qu'ils n'ont pas respectés.

g. Par courrier du 10 mars 2009, il leur a indiqué que, dès le 1^{er} avril 2009, les montants perçus de leur part constitueraient des indemnités pour occupation illícite des locaux.

h. Par jugement du 11 novembre 2010, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent à raison de la matière pour connaître de l'action en évacuation introduite contre les époux A_____ et B_____ par D_____, C_____, E_____ et F_____.

i. Entretemps, le 21 juillet 2010, D_____, C_____, E_____ et F_____ ont conjointement introduit une action en revendication (art. 641 al. 2 CC) devant le Tribunal de première instance à l'encontre des époux A_____ et B_____,

concluant à leur évacuation de l'appartement n°1_____, sis au 4^{ème} étage, _____.

Les époux A_____ et B_____ ont allégué avoir réglé le loyer à leur nom. Le bailleur était au courant de la sous-location depuis 2006. Il aurait dû les informer de la résiliation, ce qu'il n'avait pas fait. A_____ et B_____ ont invoqué l'existence d'un bail tacite, le bailleur ayant entretenu des relations directes avec eux. Ils se sont prévalus du courrier adressé par L_____ à K_____ en date du 8 novembre 2006.

D_____ a déclaré avoir découvert la sous-location en mars 2009. Lorsqu'il avait visité l'appartement avant son achat, il avait rencontré celui qui l'occupait, soit B_____, pensant qu'il s'agissait du locataire principal. Le nom des époux A_____ et B_____ ne figurait ni sur la porte, ni sur la boîte aux lettres.

j. Le 3 mai 2011, à l'issue de l'audience de comparution personnelle des parties, le Tribunal a ordonné l'ouverture des enquêtes, puis le 6 septembre 2011, leur prorogation. Seuls les époux A_____ et B_____ ont demandé l'audition de témoins.

Lors de l'audience de prorogation d'enquêtes du 3 décembre 2012, un employé de la régie L_____ a mentionné le nom de N_____, directeur de la régie à l'époque des faits. A la requête des époux A_____ et B_____, celui-ci a été entendu le 12 mars 2013. Ce témoin a indiqué n'avoir pas géré lui-même les baux de l'immeuble mais uniquement les copropriétés. Il a donné les noms des gérants chez L_____ jusqu'en 2009. Il s'agissait des dénommés H_____ et I_____. Il a précisé que leurs noms auraient pu être obtenus par un avocat pour une procédure, auprès du Service des ressources humaines de L_____.

Les époux A_____ et B_____ ont sollicité l'audition de ces personnes.

- C.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a écarté la demande d'audition des témoins H_____ et I_____, dès lors qu'elle était tardive. Les époux A_____ et B_____ avaient en outre échoué à apporter la preuve d'un droit préférable, lequel aurait pu être opposé à l'action en revendication formée par leurs parties adverses. Cette dernière était donc fondée.

L'argumentation juridique développée devant la Cour par parties sera reprise ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} 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'appels dirigés contre un jugement

notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente procédure de recours est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors que la demande des intimés a été déposée avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A_668/2011 du 11 novembre 2011 consid. 5), soit notamment à la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

2. Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions correspondant à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012, consid. 1). En l'espèce, elle dépasse le seuil de 10'000 fr. fixé à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Ce dernier a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

3. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants, soit un certificat médical du 26 février 2009 et une copie de l'action en revendication formée par les intimés le 19 mai 2010 devant le Tribunal des Baux et Loyers sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être déposées en première instance déjà.

4. Les appelants demandent pour la première fois en appel d'être entendus en audience publique pour exposer la complexité de l'état de fait de la cause.

4.1 L'art. 6 § 1 CEDH garantit à toute personne le droit à ce que sa cause soit entendue publiquement. Saisi d'une demande tendant à la mise en œuvre de débats publics, le juge cantonal doit en principe y donner suite. Il peut cependant s'abstenir dans les cas prévus par l'art. 6 § 1, 2^{ème} phrase, CEDH, lorsque la demande est abusive (chicanière ou dilatoire), lorsqu'il apparaît clairement que le recours est infondé, irrecevable ou, au contraire, manifestement bien-fondé ou lorsque l'objet du litige porte sur des questions hautement techniques (arrêt du Tribunal fédéral 9C_833/2011 consid. 5.1). Il suffit en outre que le principe de publicité soit respecté par l'une des instances saisies, pourvu qu'elle puisse se prononcer sur le bien-fondé de l'affaire avec un pouvoir de cognition complet quant aux faits et au droit (ATF 121 Ia 30 consid. 5, JdT 1996 I 551; arrêt du Tribunal fédéral 5A_851/2008 du 4 mai 2009 consid. 2.1). Pour apprécier la

nécessité de débats publics devant l'instance de recours, il y a lieu de tenir compte du droit à une procédure dans un délai raisonnable (cf. ATF 121 Ia 30 consid. 5e, JdT 1996 I 551).

A teneur de l'art. 202 al. 1 aLPC, les diverses procédures probatoires se font en audience publique, à l'exception des cas où la plaidoirie à huis clos est ordonnée et des actes que la loi autorise à faire hors de l'audience.

4.2 En l'espèce, le principe de la publicité des débats a été respecté devant le premier juge - qui disposait d'un pouvoir de cognition complet -, dès lors que l'interrogatoire des parties et des témoins a eu lieu en audiences publiques. Par ailleurs, les appelants n'ont demandé l'organisation de débats publics qu'en cours de procédure d'appel. Cette demande n'est fondée sur aucun élément nouveau. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, les faits de la cause ne présentent aucune complexité, ni en fait ni en droit. La requête des intéressés, qui ont sollicité en première instance la prorogation des enquêtes, puis l'audition de témoins supplémentaires pour tenter de prouver, selon leurs propres indications, "l'attitude du précédent bailleur à [leur] égard", soit un fait imprécis, semble destinée essentiellement à retarder l'issue de la cause, introduite il y a plus de quatre ans. Dans ces circonstances, il n'y sera pas fait suite, l'intérêt des intimés à obtenir une décision dans un délai raisonnable l'emportant sur celui des appelants à pouvoir s'exprimer une nouvelle fois publiquement à propos d'éléments qui ne sont soit pas pertinents soit déjà instruits.

- 5.** Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst) et du droit cantonal de procédure (art. 240 aLPC), le premier juge ayant refusé l'audition de H_____ et d'I_____.

5.1 Selon l'art. 240 al. 1 et 3 aLPC, si l'une ou l'autre des parties demande à produire de nouveaux témoins, le juge ordonne la prorogation de l'enquête. Il n'est jamais accordé plus d'une prorogation à chaque partie.

L'ordonnance qui admet l'enquête par témoins énonce les faits à prouver, lesquels doivent être précis et concluants (art. 215 al. 1 aLPC).

5.2 En l'espèce, les enquêtes et leur prorogation ont été ordonnées à la demande des appelants. Il résulte du témoignage de N_____ que l'identité des gérants en charge de l'appartement litigieux jusqu'en 2009 aurait pu facilement être obtenue, dès le début de la procédure, auprès de la régie. La demande d'audition de ces témoins, après la prorogation des enquêtes, est dès lors tardive.

Au demeurant, ainsi que l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt rendu le 27 mai 2014 dans la même cause (arrêt 4A_39/2014 consid. 5), les appelants ne précisent pas sur quels faits topiques ces deux nouveaux témoins auraient dû déposer, sinon sur "l'attitude du précédent bailleur à [leur] égard", de sorte que la

requête tendant à leur audition semble être destinée à favoriser la découverte fortuite de faits utiles à la cause ou, seulement, à retarder l'issue du procès. Or, cette manière de faire est contraire à l'art. 215 al. 1 aLPC, qui n'admet la preuve par témoins que sur des faits précis.

Les art. 29 al. 2 Cst (droit d'être entendu) et 8 CC (droit à la preuve) ne confèrent pas de droits plus étendus aux mesures probatoires que ceux prévus par l'art. 215 aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2014 du 27 mai 2014 précité, consid. 5). C'est donc à juste titre que le premier juge a écarté la demande d'audition sollicitée. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

6. Les appelants se prévalent de ce que la régie avait connaissance de la sous-location depuis 2006 et, subsidiairement, de ce qu'un contrat de bail tacite a été conclu avec l'ancien propriétaire de l'appartement litigieux, ce que les intimés ne pouvaient ignorer.

6.1 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 propriétaire peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire en invoquant l'art. 641 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 7).

A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour agir en revendication, il suffit que le demandeur établisse être propriétaire de la chose revendiquée et que le défendeur ne puisse lui opposer un droit préférable, qu'il soit de nature réelle ou personnelle; dans ce dernier cas, le droit - qui a un caractère relatif - n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (STEINAUER, Les droits réels I, 5^{ème} éd., 2012, pp. 361 s; cf. ég. arrêt du Tribunal fédéral 4C.265/2002 du 26 novembre 2002 consid. 2.1).

6.2 En l'espèce, la régie a interpellé le locataire principal par lettre du 8 novembre 2006 au sujet de la sous-location, dans la mesure où cette dernière n'avait pas été autorisée. Même à supposer que l'ancien propriétaire de l'immeuble ait, à la suite de ce courrier, explicitement ou tacitement, consenti à la sous-location, le contrat de sous-location conclu avec le locataire principal n'obligeait pas le bailleur principal. Ce dernier pouvait dès lors sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, et sans qu'il lui soit nécessaire d'obtenir préalablement un jugement d'évacuation contre le locataire principal - ce que soutiennent à tort les appelants -, demander l'expulsion de tout occupant dont il n'avait pas à tolérer la présence (cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2014 du 27 mai 2014 précité, consid 4).

Par ailleurs, le seul fait que les appelants se soient acquittés personnellement du loyer à la régie ne suffit pour admettre la conclusion d'un bail tacite entre les parties. A cet égard, le locataire n'est pas tenu de verser personnellement le loyer

(art. 68 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2014 du 27 mai 2014 précité, consid. 4) et les parties au contrat de sous-location peuvent aussi convenir que le sous-locataire s'acquittera directement du loyer en main du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 581). Aucun autre élément au dossier ne plaide en faveur d'un transfert du bail principal en faveur des appelants. Il est par ailleurs difficilement concevable que la régie ait conclu un contrat de bail avec les appelants, alors que l'appartement litigieux était déjà loué à K_____. Enfin, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent pour connaître de l'action en évacuation formée par les intimés à l'égard des appelants, ce qui vient confirmer l'absence d'un accord tacite entre ces derniers.

Les appelants n'ayant pas prouvé être au bénéfice d'un droit préférable opposable aux intimés, leur évacuation a justement été prononcée par le premier juge.

Le jugement entrepris sera confirmé.

7. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 13, 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10; art. 19 al. 2 et 5 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, LaCC - E 1 05) et compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera condamnée aux dépens des intimés (art. 111 al. 2 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 1'500 fr., TVA et débours compris (art. 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/9664/2013 rendu le 2 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16469/2010-20.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge d'A_____ et de B_____, pris solidairement, les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 1'200 fr., compensés par l'avance de frais effectuée par eux, qui reste acquise à l'Etat.

Condamne A_____ et B_____, pris solidairement, à verser à D_____, C_____, E_____ et F_____, pris solidairement, 1'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

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.