

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20672/2015

ACJC/1458/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 4 NOVEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par la 13^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 mai 2016, comparant tous deux par Me Pierre-Bernard Petitat, avocat, rue Patru 2, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

COMMUNE DE C_____ (GE), intimée, comparant par Me Raphaël Quinodoz, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 novembre 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/5687/2016, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tous tiers faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 5 pièces n°1_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à C_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé la COMMUNE DE C_____ (GE) à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____, dès l'entrée en force du jugement et dit que l'intervention de la force publique devra être précédée de celle d'un huissier judiciaire (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 1'700 fr., mis à la charge de A_____ et B_____, dit que ceux-ci, qui plaident au bénéfice de l'assistance juridique, sont tenus au remboursement des frais judiciaires dans la mesure de l'article 123 CPC et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à la COMMUNE DE C_____ (GE) ses avances de frais, soit le montant de 2'640 fr. (ch. 3), condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à la COMMUNE DE C_____ (GE) la somme de 1'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

En substance, le premier juge a retenu que les époux A_____ et B_____ n'avaient tout au plus conclu qu'un contrat de sous-location avec les époux D_____, locataires principaux. Le contrat de bail principal ayant été résilié, les époux A_____ et B_____ n'avaient dès l'échéance du bail principal, plus le droit d'occuper l'appartement litigieux. Il n'y avait pas lieu d'ordonner l'audition des témoins cités par les époux A_____ et B_____, celle-ci s'avérant soit inutile, au vu des autres éléments du dossier, soit non pertinente.

- B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 1^{er} juin 2016, A_____ et B_____ (ci-après : les époux A_____ et B_____) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent, sous suite de frais et dépens, au déboutement de la COMMUNE DE C_____ (GE) de toutes ses conclusions, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal de première instance pour procéder à des mesures probatoires, en particulier l'audition de témoins.

Ils produisent trois pièces nouvelles.

b. Par réponse du 28 juin 2016, la COMMUNE DE C_____ (GE) conclut au déboutement de A_____ et B_____ et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

c. Les époux A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer, les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 29 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. La COMMUNE DE C_____ (GE) est la propriétaire de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), dont la gérance est assurée par l'agence E_____.

b. En date du 8 février 2002, la COMMUNE DE C_____ (GE) et les époux D_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces n°1_____ situé au 1er étage de l'immeuble précité.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à l'478 fr., charges comprises.

Figurent au dossier une liasse de récépissés de paiement du loyer à la régie E_____, au nom des époux D_____.

c. En 2004, les époux D_____ ont quitté l'appartement précité. Le frère de l'époux D_____ et son épouse, A_____ et B_____ s'y sont installés. Ces derniers soutiennent que la bailleresse en avait été informée et avait donné son accord, ce que celle-ci conteste.

d. A_____ et B_____ allèguent que la COMMUNE DE C_____ (GE) savait qu'ils occupaient l'appartement litigieux depuis 2004, puisque c'est à cette adresse que leur était adressé le matériel de vote. Le service social de la COMMUNE, la mairie et l'Hospice général, avec lesquels ils avaient eu de nombreux contacts téléphoniques et épistolaires pendant des années, notamment pour obtenir le visa de B_____ et l'aide sociale, le savaient également.

La COMMUNE DE C_____ (GE) a indiqué au Tribunal qu'elle ne gérait pas le rôle électoral du canton, ni ne gérait l'octroi des visas d'établissement aux étrangers.

Les époux A_____ et B_____ ont admis devant le Tribunal qu'ils n'avaient pas annoncé leur arrivée dans l'appartement à la Régie E_____.

e. Le service social de la COMMUNE DE C_____ (GE) s'est adressé, en mai 2009 et juin 2010, à A_____ et B_____, à l'adresse du _____ à C_____ (GE), concernant une demande de remise de cotisation AVS/AI/APG.

Le 6 novembre 2011, l'Office cantonal des assurances sociales a informé B_____, à l'adresse du _____ à C_____ (GE), que le service social de la COMMUNE DE C_____ (GE) avait refusé sa demande de remise de cotisation.

f. La COMMUNE DE C_____ (GE) a précisé devant le Tribunal avoir appris que l'appartement était sous-loué à A_____ et B_____ en 2014, suite à un contrôle effectué auprès de l'Office cantonal de la population (OCP).

g. Dans courrier du 17 février 2014, adressé à la Régie E_____, les époux D_____ ont exposé avoir quitté l'appartement du _____ à C_____(GE) le 1^{er} août 2004, s'être entendus avec l'Hospice général pour laisser le bail à A_____, et en voir informé oralement la COMMUNE DE C_____ (GE) qui avait donné son accord.

h. Le 5 mars 2014, la COMMUNE DE C_____ (GE) a résilié le bail des époux D_____ pour le 30 avril 2014, au motif qu'ils n'habitaient plus dans l'appartement concerné et qu'ils le sous-louaient au frère de l'époux D_____ et à son épouse, A_____ et B_____, sans l'autorisation de la bailleresse.

i. Le 6 mars 2014, A_____ et B_____ ont déposé une demande de logement auprès de la COMMUNE DE C_____ (GE), indiquant occuper l'appartement loué aux époux D_____ depuis dix ans.

j. Les époux D_____ ont contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 20 mars 2014. La cause a toutefois été rayée du rôle, les locataires ayant fait défaut à l'audience de conciliation.

k. Le 25 novembre 2014, la COMMUNE DE C_____ (GE) a saisi la Juridiction des baux et loyers d'une requête en évacuation à l'encontre des époux D_____, ceux-ci n'ayant pas restitué les locaux au 30 avril 2014.

Lors de l'audience de débats du 21 mai 2015, le Tribunal des baux et loyers a homologué l'accord intervenu entre la bailleresse et les époux D_____, aux termes duquel ceux-ci se sont engagés à libérer l'appartement litigieux de leur personne, de leurs biens et de toute personne faisant ménage commun avec eux, d'ici le 31 août 2015, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1er septembre 2015.

l. Le 29 juin 2015, le Centre médical de _____ (GE) a écrit à la gérance immobilière municipale pour expliquer que son patient, A_____ avait choisi d'habiter en 2004 en sous-location dans l'appartement loué par sa sœur, en informant l'Hospice général qui était d'accord de prendre en charge le loyer bien que le bail n'ait pas été établi à son nom.

Par courrier du 30 juin 2015 adressé à la Régie E_____, le Bureau de gestion administrative est intervenu "à titre humanitaire" pour les époux A_____ et B_____, exposant que ceux-ci avaient occupé gracieusement l'appartement de la sœur de A_____, en ignorant la loi en matière de sous-location et sans avoir sollicité l'accord préalable de la régie.

Le 3 juillet 2015, A_____ et B_____ ont écrit à l'Office cantonal du logement, indiquant avoir conclu un contrat de bail oral avec les époux D_____ en 2004.

Selon attestation du 21 juillet 2015, l'Hospice général a informé la Régie F_____ qu'il garantissait, à titre subsidiaire et pour une année au maximum le paiement du loyer de A_____ en 1'939 fr. charges comprises, pour un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE).

Par courrier du 25 août 2015 à la Régie E_____, le Bureau de gestion administrative, pour le compte de A_____ et B_____, a écrit que les époux D_____ devaient résilier le bail de sous-location conclu.

D. a. Par acte déposé en conciliation le 1er octobre 2015, puis le 7 décembre 2015 auprès du Tribunal de première instance, suite à l'échec de la conciliation le 2 décembre 2015, la COMMUNE DE C_____ (GE) a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que les époux A_____ et B_____ soient condamnés à évacuer l'appartement litigieux. Elle a également conclu à ce que le Tribunal l'autorise, si nécessaire, à requérir l'exécution immédiate du jugement par la force publique avec le concours d'un huissier judiciaire.

b. Dans leur réponse du 19 février 2016, A_____ et B_____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande et à ce que le Tribunal dise et constate qu'ils "sont au bénéfice d'un bail".

c. Lors de l'audience du 6 avril 2016, A_____ et B_____ ont sollicité l'audition de quatre témoins pouvant confirmer qu'ils occupaient l'appartement depuis 2004 et que la bailleresse en était informée, soit leur voisine de palier, leur assistant social à l'Hospice général, l'époux D_____, ainsi qu'une collaboratrice du service social de C_____ (GE) ayant traité une demande de remise de cotisation AVS/AI/APG formée par A_____ en 2009.

d. Lors des plaidoiries orales, la bailleresse s'est opposée à l'audition de témoins; sur le fond, elle a persisté dans ses conclusions. A_____ et B_____ ont persisté dans les mesures d'instruction sollicitées; sur le fond, ils ont conclu au déboutement de la demanderesse de toutes ses conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1 A teneur de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance, finales et incidentes, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions atteint au moins 10'000 fr. dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 2 CPC).

L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (ATF 94 II 51

consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1; 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1).

En l'occurrence et dans la mesure où l'action porte sur la revendication d'un appartement de cinq pièces, situé à Genève, la valeur de 10'000 fr. est manifestement atteinte, quand bien même la valeur litigieuse n'a pu être fixée de manière précise; la voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

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

- 2.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé le droit, notamment leur droit à l'administration des preuves.

2.1.1 L'art. 152 al. 1 CPC prescrit que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette norme est désormais le pendant procédural de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2) et du droit d'être entendu (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 152 CPC).

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le droit du justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve (ATF 131 I 153 consid. 3). Pour les prétentions fondées sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC accorde également un droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon la loi de procédure civile applicable (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A_361/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2.1).

Il n'y a pas de violation de l'art. 8 CC, si une mesure probatoire peut être refusée par une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 131 I 153 consid. 3; ATF 122 II 464 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2), c'est-à-dire lorsque le juge a la certitude que la mesure probatoire ne pourrait pas modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 131 I 153 consid. 3; ATF 122 II 464 consid. 4a).

2.1.2 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, 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 (STEINAUER, Les droits réels,

Tome I, 2007, n. 1015, p. 281). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER-HAYOZ, Commentaire Bernois, 1981, n. 61 ad art. 641 CC). 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, op. cit., n. 1022, p. 284).

2.1.3 La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1 et ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement.

Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1er al. 2 CO).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur ne proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 4.5, p. 184-185).

A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1).

2.1.4 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 bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 30, n. 7.2, p. 794).

2.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les appelants étaient sous-locataires, depuis 2004, de l'appartement litigieux. Cela ressort des différents courriers que ceux-ci ont produits. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, ils n'ont pas informé la bailleuse de leur prise de possession des locaux. L'appelant a d'ailleurs admis ne pas avoir renseigné la régie. Les courriers qui leur ont été adressés par le service social de l'intimée ne suffisent pas à démontrer que la bailleuse était au courant de leur présence dans les locaux et qu'elle l'aurait acceptée. Même si leur adresse officielle était bien au 15 avenue Adrien-Jeandin, et que plusieurs courriers leur y ont été adressés, cela ne permet pas d'établir s'ils y résidaient en qualité de locataires principaux ou de sous-locataires. A cela s'ajoute qu'il n'est pas allégué que dans le cadre de la contestation du congé pour sous-location non autorisée, la question de l'existence d'un bail tacite avec les appelants aurait été soulevée.

Au vu des éléments probants qui précèdent, c'est également à juste titre que le Tribunal a refusé d'ordonner des mesures probatoires qui n'étaient soit pas pertinentes, soit portaient sur des faits établis par d'autres éléments du dossier.

En effet, on voit mal en quoi l'audition de la voisine de pallier, de l'assistant social des appelants ou d'une personne du service social de l'intimée - personnes tierces - permettrait de fournir des éléments permettant d'établir la conclusion d'un bail tacite entre les appelants et l'intimée, contredite par les pièces du dossier.

Les appelants étant au bénéfice d'un contrat de sous-location portant sur un appartement dont le bail a été résilié, ils n'ont pas établi avoir un droit préférable permettant de s'opposer à la revendication.

L'appel doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

3. Les appelants qui succombent, seront condamnés aux frais de l'appel, arrêtés à 2'400 fr. (art. 13, 26 et 35 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat, ceux-ci plaidant au bénéfice de l'assistance juridique.

Ils seront condamnés à verser à l'intimée la somme de 600 fr. à titre de dépens d'appel, compte tenu du travail fourni et du peu de difficulté de la cause (art. 20, 23 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]; art. 84 ss RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/5687/2016 rendu le 2 mai 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20672/2015-13.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais d'appel à 2'400 fr., et les met à la charge de A_____ et B_____, conjointement et solidairement.

Dit qu'ils seront provisoirement supportés par l'Etat de Genève, A_____ et B_____ plaidant au bénéfice de l'assistance juridique.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à la COMMUNE DE C_____ (GE) la somme de 600 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Camille LESTEVEN

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.