

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6368/2009

ACJC/1268/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 22 OCTOBRE 2010

Entre

X._____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 6^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 mars 2010, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Y._____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Gérard Montavon, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'au Tribunal de première instance le 28.10.2010.

EN FAIT

Par acte du 14 avril 2010, X._____ appelle d'un jugement JTPI/3405/2010, rendu le 18 mars 2010 et reçu le lendemain, à teneur duquel le Tribunal de première instance, après avoir rétracté un premier jugement rendu par défaut (JTPI/12038/2009 du 5 octobre 2009) qui libérait Y._____ des conclusions en évacuation prises contre lui par l'appelant, déboute celui-ci de ses conclusions avec suite de dépens.

L'appelant reprend, ce jugement étant mis à néant, ses conclusions tendant à l'évacuation de Y._____ du studio no 1... au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 2..., rue B._____ à Genève.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement attaqué.

Les éléments suivants résultent de la procédure :

A. A.a. Le 8 octobre 1985, la SI A._____, alors propriétaire de l'immeuble sis 2..., rue B._____ à Genève, a loué le studio susmentionné à C._____, lequel exploitait à l'époque le Café-restaurant D._____, 3..., rue E._____ à Genève, "*à usage d'habitation pour son personnel*". L'adresse du locataire figurant sur le bail est celle de son commerce.

Le bail était conclu pour une période initiale de trois ans, courant du 1^{er} novembre 1985 au 31 octobre 1986, avec clause de tacite reconduction. Aucune clause n'indique que le contrat prend fin au décès du locataire.

A une date non précisée, mais antérieure au 2 juillet 2008, X._____ est devenu propriétaire de l'immeuble 2..., rue B._____ à Genève, se substituant ainsi à la SI A._____ dans cette relation de bail.

A.b. A teneur d'un avenant, signé le 1^{er} février 2000, à un contrat de gérance concernant le restaurant D._____, C._____ a déclaré "mettre à disposition l'appartement 2..., rue B._____ à Genève pour le logement du personnel du restaurant D._____", la gérante F._____ s'engageant à payer le loyer directement à la Régie G._____. Le contrat de gérance lui-même n'a pas été produit.

Il n'a été ni allégué, ni établi que le propriétaire de l'immeuble ou la régie chargée de la gestion de l'immeuble aurait été mise au courant de ce qui précède.

B. C._____ est décédé le 28 janvier 2008.

B.a Les 2 et 21 juillet 2008, la régie chargée de la gestion de l'immeuble a adressé à la "Succession de Monsieur C._____, Café-restaurant D._____, 3... rue E._____ à Genève" des avis de majoration du loyer, respectivement des

provisions pour charges, portant le loyer annuel à 9'900 fr. dès le 1^{er} novembre 2008 et la provision pour charge annuelle à 1'080 fr. dès le 1^{er} septembre 2008.

La succession de C._____ ayant été répudiée, sa liquidation par voie de faillite a été ordonnée le 14 janvier 2009, ce qui a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle genevoise du 6 février 2009. La clôture de la faillite, qui a fait l'objet d'une liquidation par la voie sommaire, a ultérieurement fait l'objet d'une publication dans la FAO du 13 janvier 2010.

B.b. Le 10 mars 2009, la régie en charge de l'immeuble a informé l'Office des faillites que C._____ était locataire du studio objet de la présente demande, celui-ci étant destiné à l'usage d'habitation pour "l'un des membres de son personnel", que le loyer était à jour au 28 février 2009 et qu'elle ne disposait d'aucune "garantie de loyer" en sa possession. Elle souhaitait dès lors savoir à partir de quand elle pourrait "disposer de cet appartement".

Par courrier du lendemain, il lui a été répondu que l'administration de la faillite n'entendait ni entrer dans le contrat de bail, ni fournir des sûretés, et qu'il lui était loisible de déplacer en garde-meubles les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le studio, à ses frais et sous son entière responsabilité, ce qui permettrait de désigner le bailleur "gardien d'actifs". Il pourrait ainsi récupérer rapidement la disposition des locaux.

L'appelant n'a pas donné suite à cette proposition.

B.c. Ce même 10 mars 2008, par courrier adressé à la "succession de M. C._____, Café-restaurant D._____, 3... rue E._____ à Genève", la régie en charge de l'immeuble a invité celle-ci à "prendre des dispositions pour restituer le studio précité" d'ici au 31 mars 2009.

Le 16 mars 2009, Y._____ a informé la régie chargée de la gestion de l'immeuble qu'il était sous-locataire du studio sis 11, rue B._____ et que F._____, héritière du locataire décédé, était prête à reprendre le bail et à fournir les sûretés requises. En sa qualité de gérante du café-restaurant D._____, elle avait en effet un intérêt à conserver le studio litigieux pour y loger son personnel, dont Y._____ faisait partie.

Le 25 mars 2009, X._____ lui a répondu qu'il occupait sans droit le studio précité et qu'une action en revendication à son encontre allait être déposée.

- C.** Sur quoi, le 8 avril 2009, fut déposée la présente action en revendication, fondée sur l'art. 641 CC, X._____ faisant valoir que Y._____ occupait sans droit le studio litigieux et concluant à ce qu'il soit condamné à évacuer de sa personne, de ses biens et de tout occupant illicite, le studio loué à C._____ en le laissant en bon état de réparation locative.

X._____ ne s'étant pas présenté à l'audience d'introduction du 24 septembre 2009, le Tribunal de première instance a libéré Y._____ des fins de l'action par jugement JTPI/12038/2009 du 5 octobre 2009, rendu par défaut.

Le 13 octobre 2009, X._____ a formé opposition au jugement rendu par défaut, reprenant les conclusions de sa demande. A l'appui de sa position, il a en substance réitéré que Y._____ n'était au bénéfice d'aucun bail et que F._____, qui ne pouvait être héritière de C._____, la succession ayant été répudiée, n'était au bénéfice d'aucun droit "pouvant amener X._____ à conclure un contrat de bail".

Y._____ s'est opposé à la demande. Il a allégué être employé du restaurant D._____, habiter à ce titre le studio litigieux depuis une vingtaine d'années, en dernier lieu en qualité de sous-locataire de F._____, nièce du défunt, qui exploitait ce restaurant et qui était prête à reprendre le bail et à fournir des sûretés. Sur le plan du droit, il a fait valoir que le décès du locataire ne mettait pas fin au bail, lequel n'avait été résilié ni par le bailleur, ni par l'administration de la faillite (qui avait uniquement indiqué "ne pas vouloir entrer dans le contrat de bail"), ni enfin par "l'hoirie". En sa qualité de sous-locataire, il disposait d'un titre lui permettant de continuer à occuper le studio litigieux et l'action en revendication n'était dès lors pas fondée.

- D.** Le jugement attaqué retient en substance que les deux parties s'accordent pour dire qu'aucun bail ne les lie; par ailleurs, la qualité de sous-locataire de Y._____ est admise, ce qui fonde le droit de X._____ à agir en revendication à l'encontre de ce dernier à l'échéance du bail principal.

Toutefois, ni le décès du locataire principal, ni la faillite de sa succession n'avaient mis fin au bail et celui-ci n'avait été résilié ni par le bailleur, ni par l'administration de la succession répudiée, la déclaration à teneur de laquelle cette dernière indiquait ne pas vouloir "entrer dans le bail" n'étant à cet égard pas suffisante. X._____ étant encore "lié par le contrat de bail", l'action en revendication devait être rejetée.

Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1.** L'appel a été formé dans le délai légal (art. 296 LPC).

L'intimé en conteste à tort la recevabilité, au motif qu'il serait insuffisamment motivé et qu'il n'indiquerait pas clairement en quoi le jugement attaqué est contesté.

Certes, l'acte d'appel est rédigé de manière sommaire. Sa lecture attentive permet toutefois de comprendre que l'appelant reproche au premier juge d'avoir violé son droit à la preuve, en n'ordonnant pas de probatoires alors que chacune des parties avait offert en preuve des faits contestés et d'avoir retenu, sur le plan du droit, que le bail conclu avec X._____ était toujours en vigueur, alors même que la succession de celui-ci avait été répudiée et liquidée par voie de faillite, que les héritiers étaient inconnus et qu'il n'existait aucun lien juridique entre lui-même et l'occupant des lieux. L'appel respecte dès lors également la forme prescrite (300 LPC) et sa recevabilité doit être admise.

Le jugement entrepris, statuant sur une action en revendication fondée sur l'art. 641 CC portant sur un bien immobilier dont la valeur est manifestement supérieure à 8'000 fr., a été rendu en premier ressort (art. 22 LOJ), ce qui ouvre la voie de l'appel ordinaire. La cognition de la Cour est dès lors complète.

2. **2.1** 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, 2007, pp. 356 s.).

Plus spécifiquement, cette disposition légale peut être invoquée par le bailleur, propriétaire de la chose louée, pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, puisqu'il n'est pas lié avec ce dernier par un lien contractuel (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 580). Tant la Cour de justice civile (ACJC/471/2008; ACJC/1375/2007; ACJC/230/2005; ACJC/1334/2002; ACJC 1064/2001; ACJC/1417/1997) que la Chambre d'appel en matière de baux et loyers (ACJC/757/2000; ACJC/1207/1998) considèrent ainsi que c'est la juridiction civile ordinaire, et non la juridiction des baux et loyers, qui est compétente *ratione materiae* pour statuer sur une action en expulsion du sous-locataire à l'échéance du bail principal ou en cas de sous-location non autorisée au regard de l'art. 262 CO.

2.2 Le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail et celui-ci continue avec les héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt (art. 560 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 3 et 4C.149/2004, du 18 mai 2004, consid. 3 et réf. citées). La liberté contractuelle permet toutefois de prévoir, dans le bail, que celui-ci prendra fin au décès du preneur (bail à terme fixe). En outre,

les héritiers disposent d'un droit de résiliation anticipée, l'art. 266i CO leur conférant la possibilité de résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

2.3 La succession présumée répudiée en raison de son insolvabilité ou répudiée par tous les héritiers légaux du rang le plus proche est liquidée par l'office des faillites (art. 566 et 573 al. 1 CC). Informé par l'autorité compétente pour recevoir les déclarations de répudiations (art. 193 al. 1 et 2 ch. 1 LP), le juge ordonne la liquidation de la succession selon les règles de la faillite, par un jugement de faillite au sens de l'art 175 LP, auquel renvoie l'art 194 al. 1 LP. La liquidation est ensuite effectuée conformément aux titres sixième et septième de la LP. Ainsi, les effets de l'ouverture de la faillite de la succession répudiée sont les mêmes que ceux de l'ouverture de n'importe quelle faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 4 et réf. citées).

2.4 Le droit suisse ne contient aucune disposition générale selon laquelle l'ouverture de la faillite met automatiquement fin aux contrats auxquels le failli est partie, mais seulement quelques dispositions particulières prévoyant la caducité de tels contrats, voire la possibilité pour l'autre partie de le résilier, que l'art. 211 al. 3 LP réserve expressément.

En matière de bail à loyer, la faillite du locataire n'aboutit ainsi pas forcément à l'extinction du contrat (ATF 104 III 84 consid. 2 p. 87; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 4 et réf. citées). L'art. 266h CO permet toutefois au bailleur d'exiger du locataire qu'il lui fournisse des sûretés pour les loyers à échoir et, à défaut, de résilier le contrat avec effet immédiat; si le bailleur ne fait pas usage de cette faculté de résilier, le bail se poursuit avec la masse en faillite. En revanche, la loi ne reconnaît pas au locataire, respectivement à sa masse en faillite la possibilité de résilier le bail en cours au moment de l'ouverture de la faillite (ATF 104 III 84 consid. 3b p. 90 s.; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 4 et réf. citée).

Dans le cas particulier de la liquidation par voie de faillite d'une succession répudiée, le Tribunal fédéral, dans l'arrêt 4C.252/2005 précité, a rappelé, sans toutefois trancher cette question, que la jurisprudence cantonale et une partie de la doctrine admettaient néanmoins que le droit de résiliation anticipé conféré par l'art. 266i CO aux héritiers du locataire défunt appartenait également à l'administration de la faillite.

2.5 En cas de faillite, l'administration de la masse peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours, que le failli doit fournir une prestation en nature (art. 211 al. 2 LP) ou en argent, comme c'est le cas pour le locataire, qui est tenu de payer le loyer (ATF 104 III 84 consid. 3a p. 88; plus récemment JEANNERET, Comm. romand, n. 26 ad art. 211 LP). La reprise du contrat est une possibilité et

non une obligation et elle peut découler tant d'une déclaration formelle du sens de l'art. 211 al. 2 LP que d'actes concluants (ATF 107 III 106 consid. 3c p. 109; arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/1995, paru in Mietrechtpraxis 1996 p. 207, consid. 2a et réf. citées; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 5 et réf. citées).

Plus spécifiquement, verser des sûretés, continuer à s'acquitter du loyer ou encore ne pas répondre aux interpellations du bailleur sans restituer les locaux, constituent des actes concluants permettant de retenir que l'administration de la masse reprend le contrat à son compte. Tel n'est en revanche pas le cas si elle restitue les locaux immédiatement et de manière anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/1995 paru in Mietrechtpraxis 1996 p. 207, consid. 2a; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 5 et réf. citées; ACJC/847/2005).

Lorsque l'administration de la masse ne reprend pas le contrat, sa décision n'entraîne pour autant pas la fin au bail, mais les loyers venant à échéance après le prononcé de la faillite demeurent des dettes du failli et doivent être colloquées comme telles; au cas contraire, seuls les loyers antérieurs au prononcé de la faillite doivent être colloquées comme dettes du failli, les dettes de loyer échues postérieurement au prononcé de la faillite constituant des dettes de la masse (ATF 124 III 41, JdT 1999 II 114; 115 III 65, JdT 1991 II 130; 104 III 84 consid. 3b).

3. En l'espèce, conformément aux principes qui précèdent et le bail ne contenant aucune clause en ce sens, le bail liant l'appelant et feu C._____ n'a pas pris fin au décès de ce dernier et s'est poursuivi avec ses héritiers.

Il n'a été ni allégué, ni établi que lesdits héritiers auraient, avant de répudier la succession, fait usage du droit de résiliation anticipée que leur confère l'art. 266i CO et l'appelant n'a pas davantage allégué, ni établi, qu'il aurait fait usage, à leur égard et avant l'ouverture de la faillite, de son propre droit de résiliation au sens de l'art. 266h CO. Partant, le contrat de bail était encore en vigueur au jour de l'ouverture de la faillite et celle-ci n'y a pas mis fin.

Après l'ouverture de la faillite, publiée le 13 janvier 2008, l'appelant a informé l'administration de la masse que le défunt était locataire du studio litigieux, destiné à l'usage d'habitation pour un membre de son personnel, que le loyer était à jour et qu'il ne disposait d'aucune garantie de loyer, demandant quand il pourrait "disposer" du logement. L'administration de la masse lui ayant répondu qu'elle n'entendait ni "entrer dans le contrat, ni fournir des sûretés", l'appelant ne lui a adressé aucune résiliation anticipée au sens de l'art. 266h CO, étant rappelé qu'une résiliation, acte formateur sujet à réception, présupposait d'adresser à l'administration de la masse une déclaration de volonté en ce sens.

Une telle résiliation était d'autant plus nécessaire que l'administration de la masse ne se déclarait aucunement prête à restituer les locaux objet du bail (auquel cas un accord par actes concluants sur la fin du bail aurait pu être retenu), mais proposait uniquement à l'appelant de le nommer "gardien de biens", s'il déménageait lui-même tout le contenu du studio dans un garde-meubles à ses frais et risques.

La masse en faillite n'a pas davantage résilié le bail, sa déclaration informant le bailleur qu'elle n'entendait pas "entrer" dans le contrat n'étant à cet égard pas suffisante, à teneur de la jurisprudence citée *supra* (consid. **2.4.** in fine).

Ainsi, au moment de l'introduction de la présente action en revendication, l'appelant était toujours lié par le contrat de bail, comme l'a à juste titre retenu le premier juge.

L'appelant fait valoir que, les héritiers du locataire ayant répudié la succession et la faillite de cette dernière ayant été clôturée après avoir fait l'objet d'une liquidation sommaire, il n'a plus "d'interlocuteur" auquel adresser une résiliation de bail.

Sur le sujet, la solution la plus logique serait vraisemblablement de retenir, faute de disposition légale spécifique, que l'administration de la masse (légalement chargée non seulement de réaliser les biens de la succession répudiée au profit des créanciers, mais également de la gestion proprement dite de la faillite) conserve après la clôture de la faillite une compétence résiduelle pour recevoir la résiliation du bail en tant que celle-ci concerne le locataire défunt, à l'instar de celle prévue par l'art. 269 LP pour la liquidation des biens découverts après la clôture de la faillite. Point n'est toutefois besoin d'examiner cette question plus avant, celle-ci étant sans pertinence pour l'issue du présent appel.

4. Le bailleur étant lié par le contrat de bail, faute de résiliation régulière de celui-ci, il ne peut procéder à l'encontre de l'intimé par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 CC que si celui-ci, qui occupe les locaux, ne peut lui opposer aucun droit préférable, de nature réelle ou personnelle.

Cette question ne peut toutefois être résolue en l'état, comme le soutient à juste titre l'appelant en reprochant au premier juge une violation de son droit à la preuve, pour ne pas lui avoir permis d'établir l'exactitude de ses allégués et d'apporter la contre preuve des allégués de sa partie adverse et pour avoir admis, sans probatoires, la qualité de sous-locataire de l'intimé.

L'appelant a allégué en première instance que l'intimé ne disposait d'aucun droit lui permettant d'occuper le logement en cause, à quoi l'intimé a répondu qu'il en était le sous-locataire, en sa qualité d'employé du restaurant D._____, que la gérante de cet établissement s'acquittait du loyer, enfin qu'elle était prête à

reprendre le bail et à fournir des sûretés. Compte tenu des positions ainsi exprimées, qu'aucune pièce produite ne permet de justifier, le premier juge ne pouvait sans autre tenir pour acquise ni la qualité de sous-locataire de l'intimé, ni d'ailleurs le fait qu'il était employé du restaurant D._____, partant qu'il disposait d'un titre, opposable à l'appelant, l'autorisant à occuper le studio litigieux jusqu'à la fin du bail. Le loyer du studio litigieux étant à jour à l'ouverture de la faillite et, apparemment aussi au moment du dépôt de la présente action, se pose la question de l'existence d'un bail tacite entre l'appelant et la personne qui paie le loyer, si les conditions posées par la jurisprudence sont réunies (ATF 119 II 147, 156 consid. 5).

Ces éléments rendent indispensable le recours à des probatoires, consistant à ordonner l'apport de pièces complémentaires justifiant tant la qualité d'employé de D._____ de l'intimé que sa qualité de sous-locataire, à procéder à une comparution personnelle des parties et, vraisemblablement, à des enquêtes par témoins.

5. Ce qui précède conduit à l'admission de l'appel, à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au premier juge, pour complément d'instruction au sens des considérants et nouvelle décision.

L'issue de la procédure d'appel conduit à mettre les dépens d'appel à la charge de l'intimé. Les dépens de première instance seront réservés.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X._____ contre le jugement JTPI/3405/2010, rendu le 18 mars 2010 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6368/2009-6.

Au fond :

Annule ce jugement et renvoie la cause au Tribunal de première instance pour instruction complémentaire au sens des considérants et nouvelle décision.

Condamne Y._____ aux dépens d'appel, comprenant une indemnité de procédure de 500 fr. valant participation aux honoraires du conseil de X._____.

Réserve les dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, présidente; Monsieur Daniel DEVAUD, Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Marguerite JACOT-DES-COMBES

La greffière :

Céline FERREIRA

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.