



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21769/2015

ACJC/695/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 20 MAI 2016

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par la 2^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 février 2016, comparant tous deux par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, Genève, intimé, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 mai 2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 2 février 2016, reçu par les parties le lendemain, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer l'appartement de 10 pièces n. 1_____ situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____, en cas d'inexécution du jugement, à faire appel à un huissier judiciaire et, au besoin, à la force publique pour en obtenir l'évacuation, dès son entrée en force (ch. 2), arrêté à 2'400 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance fournie et mis à charge de A_____ et B_____, ces derniers étant condamnés conjointement et solidairement à verser ce montant à C_____ (ch. 3) ainsi que 2'000 fr. de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 15 février 2016, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils ont conclu à ce que la requête de protection en cas clair déposée par C_____ tendant à leur évacuation soit déclarée irrecevable et à ce que ce dernier soit débouté de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

b. Le 29 mars 2016, C_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé avec suite de frais et dépens.

Il a déposé des pièces nouvelles.

c. Les parties ont été informées le 18 avril 2016 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. C_____ est le propriétaire de l'appartement n° 1_____ de 10 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

b. Le 12 avril 2012, il a conclu avec la société D_____ (ci-après : D_____) et E_____, son administrateur, pris conjointement et solidairement, un contrat de bail d'une durée de 3 ans et 15 jours, pour l'usage dudit appartement.

Le contrat précise qu'il prend fin le 30 avril 2015. Selon l'art. 2 des dispositions particulières du bail, celui-ci était de durée déterminée au sens de l'art. 255 al. 2 CO et prenait fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Le locataire reconnaissait que le bail était conclu pour une durée de 3 ans et 15 jours et qu'il ne se reconduirait pas tacitement. Il était d'ores et déjà informé que le bailleur souhaitait occuper personnellement le logement à la fin du bail.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 8'380 fr., pour la période de mai 2014 à avril 2015.

c. Selon le Registre du commerce de Genève, D____, qui avait notamment comme but social différentes activités dans le domaine de l'immobilier, avait son siège _____.

d. Une copie du bail a été transmise par le bailleur à A____, ayant droit économique de D____, le 12 avril 2012.

L'appartement a été occupé dès le début du bail par A____, ce que le bailleur savait. La compagne de A____ y réside également.

e. En janvier 2013, C____ et A____ ont échangé des courriels visant à convenir d'un rendez-vous pour que le premier puisse venir voir les travaux effectués par le second dans l'appartement.

f. Par avis comminatoire du 1^{er} décembre 2014, le bailleur a mis E____ et D____ en demeure de lui régler dans un délai de 30 jours les arriérés de loyer depuis le mois de juin 2014, soit 46'514 fr. 60.

g. Le 18 février 2015, faute de paiement, il leur a adressé un avis de résiliation du bail pour le 31 mars 2015, lequel n'a pas été contesté.

h. Le 24 avril 2015, C____ a introduit par-devant le Tribunal des baux et loyers une requête en évacuation et en paiement d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite.

i. En juin 2015, C____ et A____ ont échangé des SMS concernant le paiement de l'arriéré de loyer.

j. Par jugement du 15 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête irrecevable. Il a relevé que, dans la mesure où les locataires alléguaient avoir effectué des travaux dont le coût devait être déduit du montant des arriérés, la détermination de la créance du bailleur nécessitait des mesures d'instruction qui ne pouvaient être effectuées par voie de procédure sommaire, de sorte que les conditions du cas clair n'étaient pas réunies.

k. Le 21 octobre 2015, C____ a formé par-devant le Tribunal de première instance une action en revendication avec requête d'exécution directe, concluant à ce que le Tribunal condamne A____ et B____ à évacuer immédiatement l'appartement litigieux et ordonne l'exécution immédiate du jugement par l'intervention d'un huissier judiciaire ou si nécessaire par celle de la force publique.

A____ et B____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 15 janvier 2016.

-
- D.** Les arguments des parties devant la Cour seront examinés ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 lit. a 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).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 1 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 pour un bien immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1).

En l'occurrence, vu l'objet de l'action en revendication, soit un appartement de 10 pièces, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC), par le dépôt d'un appel, écrit et motivé (cf. art. 130 et 131 CPC).

L'appel est recevable en l'espèce pour avoir été déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi.

- 2.** L'intimé a produit plusieurs pièces nouvelles.

2.1 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 (let. a) 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 (let. b).

Les faits notoires ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

2.2 En l'espèce la pièce A produite par l'intimé est antérieure au 15 janvier 2016, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, et est par conséquent irrecevable. La pièce B est recevable car il s'agit d'un extrait du Registre du commerce qui constitue un fait notoire. Les autres pièces sont également recevables car elles sont postérieures au 15 janvier 2016.

-
3. Le Tribunal a retenu que les appelants n'avaient aucun titre valable leur permettant d'occuper les locaux. En particulier, le contrat de bail de durée déterminée conclu par la société dont ils étaient les ayants droit économiques avait pris fin le 30 avril 2015. Leur évacuation devait par conséquent être ordonnée.

Les appelants font valoir que le bail de l'appartement litigieux a été conclu avec eux et non avec la société D_____ et E_____. En outre, le contrat n'avait pas pris fin car son échéance était conditionnée à l'achat par leurs soins d'un appartement dans le même immeuble.

3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas réalisée (art. 257 al. 3 CPC).

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5).

3.2 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 (découlant par exemple d'un bail ou d'un prêt); 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, Tome I, 2012, n. 1022, p. 363; arrêts du Tribunal fédéral 4A_384/2008 du 9 décembre 2008; 4C.265/2002 du 26 novembre 2002).

3.3 Le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 1 et 2 CO). Lorsque les parties sont convenues expressément d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (arrêt 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

3.4 En l'espèce, aucun élément du dossier ne corrobore les allégations des appelants selon lesquelles ils étaient parties au contrat de bail.

En effet, le bail indique que les locataires sont, conjointement et solidairement, D_____ et son administrateur E_____. Le fait que les appelants soient ayants droit économiques de la société précitée est irrelevante, puisque les actionnaires d'une société sont des sujets de droit distincts de celle-ci.

Il en va de même du fait qu'ils occupaient l'appartement; en effet, le fait qu'un locataire permette à un tiers d'occuper l'appartement qu'il loue n'implique pas un transfert du bail en faveur de ce tiers.

Les appelants n'ont pas établi leur allégation selon laquelle ils s'étaient toujours personnellement acquittés du loyer. Au demeurant, même si tel avait été le cas, cela n'aurait pas non plus démontré que le bail leur avait été transféré. Il n'est en tout état de cause pas contesté que tous les avis du bailleur, ainsi que les bulletins de versement pour le loyer, ont été adressés aux locataires figurant sur le bail et non aux appelants.

Aucun élément étayant la thèse de ces derniers ne peut par ailleurs être déduit de la teneur des quelques courriels et SMS qu'ils ont échangés avec l'intimé, ni du fait qu'une copie du contrat de bail leur ait été transmise.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il était établi que les appelants n'étaient pas parties au contrat de bail litigieux.

C'est également à bon droit qu'il a considéré que celui-ci avait pris fin le 30 avril 2015.

En effet, il s'agit de la date d'expiration prévue par le contrat signé par l'intimé et E_____. L'art. 2 des conditions particulières précise en outre que le locataire reconnaît cette échéance et est conscient du fait que le bail ne sera pas reconduit tacitement, le bailleur souhaitant occuper personnellement le logement à la fin de celui-ci.

Les appelants n'ont par ailleurs produit aucune pièce de laquelle il ressortirait que la fin du bail était subordonnée à l'achat par ceux-ci d'un appartement dans le même immeuble comme ils l'allèguent.

Il résulte de ce qui précède que les objections soulevées par les appelants sont inconsistantes et qu'il est établi que le contrat de bail liant l'intimé à D_____ et à E_____ a pris fin le 30 avril 2015.

Les appelants ne sont par conséquent au bénéfice d'aucun titre valable leur permettant d'utiliser les locaux, de sorte que leur évacuation doit être prononcée.

Ils ne formulent par ailleurs aucun grief à l'encontre des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal. Ces mesures sont au demeurant appropriées compte tenu des circonstances du cas d'espèce.

Le jugement querellé doit par conséquent être intégralement confirmé.

4. Les appelants, qui succombent, supporteront solidairement les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr. (art. 17, 26, 35 RTFMC) et couverts par l'avance de frais qu'ils ont effectuée, acquise à l'Etat de Genève.

Par ailleurs, ils seront condamnés à payer solidairement à l'intimé un montant de 3'000 fr. au titre de dépens, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/1047/2016 rendu le 2 février 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21769/2015-2 SCC.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 2'400 fr. et les compense avec l'avance effectuée qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Les met solidairement à la charge de A_____ et B_____.

Condamne solidairement A_____ et B_____ à payer à C_____ 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

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.
