



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5483/2011

ACJC/221/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2015

Entre

A _____ (anciennement B _____), p.a. _____ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2013, représentée par C _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur D _____, domicilié E _____, 1201 Genève,

2) Monsieur F _____, domicilié _____ (VD), intimés et appelants sur appel joint, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 8 juillet 2014

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.03.2015.

EN FAIT

- A. a.** Par arrêt du 8 juillet 2014, le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par B_____ contre l'arrêt rendu le 10 mars 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, annulé cet arrêt (ch. 1 du dispositif), rejeté l'action en nullité du congé donné le 7 janvier 2011, dit que ledit congé était par conséquent valable et renvoyé pour le surplus la cause à l'autorité précédente pour la suite de la procédure (ch. 2), avec suite de frais et dépens.

Les juges fédéraux ont retenu qu'à la suite du décès du locataire, ses deux fils et sa veuve étaient, en qualité d'héritiers, devenus immédiatement et de par la loi parties au contrat de bail en tant que colocataires. En tant que les deux fils n'habitaient plus l'appartement au moment où ils étaient devenus parties au contrat, qu'ils avaient présumé que leur mère était devenue seule et de plein droit titulaire du bail, que par la suite, durant plus de vingt ans, ils s'étaient comportés de la sorte, n'intervenant jamais en qualité de locataires, le désintéret total pour l'appartement qu'ils n'habitaient pas et qui était occupé par leur mère pouvait de bonne foi être interprété par la bailleresse comme une renonciation de leur part au bail à loyer. Cette dernière avait agi en conséquence, ce qui n'avait jamais suscité la moindre objection de la part de la mère ou de ses fils.

Les juges fédéraux ont également considéré que même si les deux fils avaient ignoré avoir hérité du bail à loyer, comme ils l'avaient plaidé, les faits retenus ne permettaient pas de pronostiquer qu'ils auraient agi autrement en sachant qu'ils avaient succédé au défunt dans le contrat. Au vu de ce qui précède, les parties avaient, par actes concluants, modifié le contrat tel que découlant de la succession en ce sens que les fils étaient sortis de la relation contractuelle et que leur mère était restée seule locataire. Il importait peu que l'un des fils ait récupéré l'appartement quelque quinze ans plus tard puisqu'à ce moment-là, la modification du contrat s'était déjà produite. Il s'ensuivait que la mère, représentée par sa curatrice, était en droit de résilier valablement le contrat de bail la liant à la bailleresse.

La cause était renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle statue sur les conclusions en évacuation.

- b.** Les parties ont été avisées le 12 août 2014 de ce qu'un délai au 1^{er} septembre 2014 leur était imparti pour se déterminer suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 juillet 2014.

- c.** Par détermination du 1^{er} septembre 2014, B_____ a conclu à ce que D_____ soit condamné à évacuer de sa personne, de tous ses biens, ainsi que de tous tiers dont il serait responsable, l'appartement de trois pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis, E_____, à Genève.

D_____ et F_____ ne se sont, pour leur part, pas déterminés.

d. Les parties ont été avisées le 15 septembre 2014 de la mise en délibération de la cause.

e. Par courrier du 16 février 2015, C_____ a informé la Cour de ce que A_____ était devenue propriétaire de l'immeuble sis E_____ à Genève (en lieu et place de B_____) et que celle-ci lui avait confié la défense de ses intérêts avec élection de domicile.

B. Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a retenu les faits suivants :

a. En décembre 1972, G_____ a conclu, en qualité de locataire, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 29, rue de Lausanne à Genève.

b. G_____ est décédé le 7 avril 1989 laissant pour héritiers ses deux fils adultes, D_____ et F_____, qui à cette époque n'habitaient plus chez leurs parents, ainsi que son épouse, H_____, laquelle est restée dans l'appartement. Par la suite, la correspondance relative à ce bail et en particulier les avis officiels de majoration de loyer ont été adressés à la veuve uniquement.

c. En 2004, année de son divorce, D_____ est retourné vivre avec sa mère dans l'appartement.

d. En août 2009, H_____ a fait l'objet d'une mesure tutélaire et a quitté l'appartement pour s'installer dans un établissement médico-social. D_____ a préparé une lettre datée du 11 septembre 2009 que sa mère a signée seule, par laquelle elle confirmait accepter une augmentation de loyer.

e. Par courrier du 7 janvier 2011, la curatrice de la mère, agissant au nom de cette dernière, a déclaré résilier le bail pour le 31 janvier 2011, ce que la bailleresse a accepté par lettre du 13 janvier 2011. Un état des lieux a été fixé au 31 janvier 2011; le service tutélaire en a informé la mère et "son locataire".

f. D_____ a alors répondu à ce service qu'il habitait chez sa mère depuis six ans, que son adresse était officielle et qu'étant hospitalisé, il ne pourrait pas se présenter au rendez-vous du 31 janvier 2011.

g. Le 25 février 2011, les deux fils, D_____ et F_____, agissant par le ministère de l'ASLOCA, ont adressé un courrier à la gérance représentant la bailleresse, B_____, dans lequel ils expliquaient être devenus cotitulaires du bail au décès de leur père en 1989 et contestaient dès lors la validité de la résiliation donnée le 7 janvier 2011, faute d'avoir été contresignée par eux.

h. Le 9 mars 2011, les deux fils, agissant à l'encontre de leur mère et de la bailleresse, ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une

requête visant à faire constater la nullité de la résiliation de bail opérée par leur mère. Cette dernière est décédée le 7 septembre 2011.

i. Le 16 décembre 2011, les deux fils ont porté l'action contre la bailleuse devant le Tribunal des baux et loyers, en invitant cette autorité à constater la nullité de la résiliation du 7 janvier 2011 et l'existence d'un contrat de bail entre eux-mêmes et la bailleuse.

j. La bailleuse a conclu au rejet de l'action, la résiliation devant être déclarée valable; reconventionnellement, elle a requis l'évacuation du fils occupant l'appartement, soit D_____.

k. Par jugement du 22 mars 2013, confirmé par arrêt de la Cour du 10 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers a constaté que le congé n'était pas valable (ch. 1), que les deux fils étaient liés à la bailleuse par le contrat de bail du 19 décembre 1972 (ch. 2), a débouté B_____ des fins de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 3) et les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

EN DROIT

1. Lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire (art. 83 al. 1 CPC).

En l'espèce, la substitution de B_____ par A_____ sera constatée, suite au changement de propriétaire de l'immeuble litigieux.

2. **2.1** En cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi (ATF 135 III 334 du 11 mars 2009, consid. 2 et 2.1 = JdT 2010 I 251).

2.2 Le juge auquel la cause est renvoyée voit ainsi sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2; ATF 131 III 91 consid. 5.2). Cela signifie que l'autorité cantonale doit limiter son examen aux points sur lesquels sa première décision a été annulée et que, pour autant que cela implique qu'elle revienne sur d'autres points, elle doit se conformer au raisonnement juridique de l'arrêt de renvoi. En revanche, les points qui n'ont pas ou pas valablement été remis en cause, qui ont été écartés ou dont il avait été fait abstraction lors de la précédente procédure fédérale de recours ne peuvent plus être réexaminés par l'autorité cantonale, même si, sur le plan formel, la décision attaquée a été annulée dans son intégralité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_329/2014 du 28 août 2014, consid. 35 P.425/2002 consid. 2.1; 6S.683/2001 consid. 2; ATF 111 II 94 consid. 2; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral Commentaire, 2008, n. 1695 et 1697).

En l'espèce, la cause a été renvoyée à la Cour pour qu'elle statue sur les conclusions en évacuation de la bailleresse. Seule cette question doit être examinée.

- 3. 3.1** Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose mobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

L'art. 641 al. 2 CC prévoit que le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de la chose (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 5^{ème} éd., 2012, n. 1015). Le Tribunal de première instance est compétent pour juger d'une action en revendication fondée sur l'article 641 CC (art. 86 al. 1 LOJ).

A teneur de l'art. 224 al. 1 CPC, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse lorsque la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale et que le tribunal demeure compétent compte tenu de la nature de l'affaire (BOHNET, Le droit du bail en procédure civile, in : 16^e séminaire du droit du bail, 2010, p. 43).

Si le tribunal matériellement compétent pour juger de la demande principale ne l'est pas pour la demande reconventionnelle, le défendeur doit agir séparément devant le tribunal matériellement compétent (KILLIAS, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, vol. II, n. 40 ad art. 224 CPC).

3.2 En l'espèce, dans son arrêt du 8 juillet 2014, le Tribunal fédéral a retenu que seule H_____ était restée locataire au décès de son époux, D_____ et F_____ ayant pour leur part renoncé au contrat par actes concluants. Lorsque l'un des fils avait réintégré l'appartement quelque quinze ans plus tard, la modification du contrat s'était déjà produite.

Il en découle que le Tribunal des baux et loyers n'était pas matériellement compétent pour statuer sur les conclusions reconventionnelles en évacuation de la bailleresse, dirigées contre D_____, tiers non locataire.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé sera donc annulé, et la demande reconventionnelle en évacuation déclarée irrecevable.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).
- 5.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Préalablement :

Constate la substitution de B_____ par A_____.

Principalement :

Annule le chiffre 3 du jugement JTBL/333/2013 rendu le 22 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5483/2011-2-OSD.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en évacuation formée par A_____ à l'encontre de D_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

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 15'000 fr. (cf. consid. 4).