

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6368/2009

ACJC/782/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 25 MAI 2012

Entre

Monsieur X_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par la 6ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 juin 2011, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, 16, place Longemalle, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur Y_____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant par Me Gérard Montavon, avocat, 11bis, rue Rodolphe-Toepffer, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 mai 2012.

EN FAIT

A. Par acte du 6 septembre 2011, X_____ appelle d'un jugement, rendu le 23 juin 2011 et reçu le 12 juillet 2011 par celui-ci, à teneur duquel le Tribunal de première instance l'a débouté de toutes ses conclusions et l'a condamné aux dépens, comprenant une indemnité de procédure de 3'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de Y_____.

X_____ conclut à l'annulation dudit jugement et, statuant à nouveau, à la condamnation de Y_____ à évacuer de sa personne et de ses biens, ainsi que de tous tiers qui occupent sans droit le studio no 62 au 6ème étage de l'immeuble 11, rue A_____ à Genève, en le laissant en bon état de réparation locative, et au déboutement de Y_____ de toutes autres conclusions, avec suite de dépens.

Y_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de X_____ de toutes ses conclusions avec suite de dépens.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure.

a. Par contrat de bail du 8 octobre 1985, la SI B_____ - alors propriétaire de l'immeuble sis 11, rue A_____ à Genève - a remis en location un studio no 62 au 6ème étage de l'immeuble précité à C_____, lequel exploitait à l'époque le café-restaurant à l'enseigne D_____. Ce studio était destiné "à l'usage d'habitation pour son personnel". L'adresse du locataire figurant sur le bail était celle dudit café-restaurant sis 45, rue E_____ à Genève.

b. Le bail était conclu pour une période initiale de trois ans, courant du 1er novembre 1985 au 31 octobre 1988, avec clause de tacite reconduction. Le contrat ne prévoyait pas que le bail prendrait fin au décès du locataire.

c. Par la suite, à une date qui ne ressort pas de la procédure, mais antérieure au 2 juillet 2008, X_____ est devenu propriétaire de l'immeuble sis 11, rue A_____ à Genève, se substituant ainsi à la SI B_____ dans cette relation de bail.

d. A teneur d'un avenant à un contrat de gérance concernant le café-restaurant à l'enseigne D_____, signé par C_____ et F_____ le 1er février 2000, le premier a déclaré "*mettre à disposition l'appartement 11, rue A_____ à Genève pour le logement du personnel du restaurant D_____*", la gérante F_____ s'engageant à payer le loyer directement à la REGIE G_____.

L'entreprise individuelle de F_____, dont le but est l'exploitation dudit restaurant, est inscrite au Registre du commerce depuis le 3 janvier 2000.

- e.** C_____ est décédé le 29 janvier 2008.
- f.** Sa succession a été répudiée et liquidée par voie de faillite prononcée le 14 janvier 2009, qui a été clôturée le 13 janvier 2010.
- g.** Après le décès de C_____, la REGIE G_____ a adressé, en juillet 2008, à la "*Succ. de Monsieur C_____, Café-Restaurant D_____, 45, rue E_____ à Genève*" des avis de majoration de loyer, respectivement de provisions pour charges relatifs au studio litigieux, portant le loyer annuel à 9'900 fr. dès le 1er novembre 2008 et la provision pour charge annuelle à 1'080 fr. dès le 1er septembre 2008.
- h.** Le 10 mars 2009, la REGIE G_____ 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*".
- i.** Par courrier du 11 mars 2009, l'administration de la faillite de la succession de feu C_____ a indiqué à la régie qu'elle 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 biens 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.
- j.** X_____ n'a pas donné suite à cette proposition. Il a néanmoins répondu par courrier du 24 mars 2009 en informant l'Office des faillites du montant du loyer, qui avait été réglé jusqu'à la date du jugement de faillite.
- k.** Parallèlement, par lettre du 10 mars 2009, adressée à la "*succ. de M. C_____, CAFE-RESTAURANT D_____, rue E_____ 45*", la REGIE G_____ a invité celle-ci à prendre des dispositions pour restituer le studio précité au 31 mars 2009.
- l.** Le 16 mars 2009, Y_____ a informé ladite régie qu'il était sous-locataire du studio sis 11, rue A_____ et que F_____, "*héritière de feu C_____*", 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.
- m.** 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.

n. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 8 avril 2009, X_____ a formé une action en revendication fondée sur l'art. 641 CC à l'encontre de Y_____.

En substance, X_____ a soutenu que Y_____ occupait sans droit le studio litigieux et a conclu, sous suite de dépens, à l'évacuation de ce dernier, de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers occupant sans droit le studio no 62 sis au 6ème étage de l'immeuble situé 11, rue A_____ à Genève, 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 a, par jugement du 5 octobre 2009, rendu par défaut, libéré Y_____ de l'action.

o. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 13 octobre 2009, X_____ a formé opposition au jugement rendu par défaut le 5 octobre 2009 et repris les conclusions de sa demande formée le 8 avril 2009.

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*".

p. Par mémoire réponse du 23 novembre 2009, Y_____ a conclu au déboutement de X_____ de toutes ses conclusions.

Il a allégué être un employé du café-restaurant D_____ depuis 20 ans et habiter à ce titre le studio litigieux depuis plusieurs années, en qualité de sous-locataire. Au fond, 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*". X_____ ne pouvait de ce fait requérir son expulsion, le bail n'étant pas résilié.

q. Par jugement du 18 mars 2010, le Tribunal, admettant la recevabilité de l'opposition et rétractant le jugement du 5 octobre 2009, a débouté X_____ de toutes ses conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que X_____ était toujours lié par un contrat de bail avec la masse en faillite de feu C_____, de sorte qu'il ne pouvait agir en revendication à l'encontre de Y_____ - au bénéfice d'un contrat de sous-location lié au studio litigieux - qu'à l'échéance du bail principal.

t. Suite à un appel interjeté par X_____ le 14 avril 2010, la Cour de justice a, par arrêt du 22 octobre 2010, annulé ce jugement du 18 mars 2010 et renvoyé la cause

au Tribunal pour instruction complémentaire au sens des considérants et nouvelle décision.

En substance, la Cour a retenu qu'au moment de l'introduction de la présente action en revendication, X_____ était toujours lié par un contrat de bail, faute de résiliation régulière de celui-ci. Eu égard à la répudiation de la succession de C_____ et à la faillite clôturée de celle-ci, la Cour a estimé qu'il était sans pertinence pour l'issue du litige d'examiner qui pouvait recevoir l'avis de résiliation du bail.

Partant, la Cour a souligné que le bailleur restant lié par un contrat de bail, il ne pouvait procéder à l'encontre de Y_____ par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 CC que si celui qui occupait les locaux ne pouvait lui opposer aucun droit préférable, de nature réelle ou personnelle. A ce propos, la Cour a retenu une violation du droit à la preuve de X_____ au motif que le premier juge ne pouvait tenir pour acquis, sans probatoires, la qualité de sous-locataire de Y_____ ni le fait qu'il était employé du café-restaurant D_____ - partant qu'il disposait d'un titre l'autorisant à occuper le studio jusqu'à la fin du bail. La Cour a ainsi renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelle instruction consistant à ordonner l'apport de pièces complémentaires justifiant tant la qualité d'employé de D_____ de Y_____ que sa qualité de sous-locataire, à procéder à une comparution personnelle des parties et, vraisemblablement, à des enquêtes par témoins.

u. Après le renvoi du dossier au Tribunal, celui-ci a procédé à l'audition de différents témoins.

H_____, concierge de l'immeuble sis 11, rue A_____ depuis 1968, n'a pas été en mesure d'indiquer le nom de la personne habitant le studio no 62, mais a précisé qu'il s'agissait d'un monsieur âgé qui se rendait quotidiennement dans le restaurant D_____ et rentrait tard le soir.

F_____, propriétaire et gérante du café-restaurant D_____, a affirmé que Y_____ était son employé depuis plus de 11 ans, à savoir depuis l'année 2000, travaillant à 100% 5 jours par semaine de 16 heures à 2 heures du matin au restaurant précité. Elle a confirmé que celui-ci habitait dans le studio litigieux depuis 2003-2004 "*en tant que locataire et en tant qu'employé de D_____*". Elle a précisé s'acquitter du loyer de cet appartement depuis l'année 2000 par virement bancaire depuis un compte à son nom et à celui de D_____, loyer qui était déduit du salaire de Y_____. Elle a confirmé avoir signé l'avenant au contrat de gérance du 1er février 2000, soulignant qu'elle avait repris, le 1er janvier 2000, la gérance du café-restaurant D_____. Elle ne se rappelait pas avoir informé le bailleur de cette reprise, mais affirmait que la REGIE G_____ - qui gérait l'immeuble sis 11, rue A_____ à Genève - était au courant de cette reprise, des discussions avec I_____ - directeur de cette régie - étant intervenues à ce propos.

I_____, directeur de la REGIE G_____, a contesté avoir eu des discussions avec F_____ à propos de cette reprise, dans la mesure où c'était J_____ qui s'occupait de l'immeuble au sein de ladite régie et que, si tel avait été le cas, il aurait refusé cette reprise vu ses mauvaises expériences passées avec C_____.

Y_____, entendu en audience de comparution personnelle, à laquelle X_____ n'a pas participé pour des raisons de santé, a confirmé travailler au café-restaurant D_____ à 100% et vivre depuis environ 7 à 10 ans dans le studio litigieux. Il a déclaré s'acquitter d'un loyer de 915 fr. par mois qui était déduit de son salaire, produisant à l'appui de ses dires, deux fiches de salaire des mois de février et mars 2011 faisant état de cette déduction.

v. Dans ses dernières écritures, X_____ a persisté dans ses conclusions, soulignant que Y_____ n'était au bénéfice ni d'un transfert de bail, ni d'un contrat de sous-location.

Dans ses dernières écritures, Y_____ a persisté dans ses conclusions, invoquant un droit personnel préférable à opposer au bailleur compte tenu de sa qualité de sous-locataire et d'employé du café-restaurant D_____. Il a soutenu, pour le surplus, qu'il existait un bail tacite entre X_____ et F_____.

w. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le contrat signé entre la SI B_____ et C_____ concernant le studio litigieux autorisait ce dernier à sous-louer ledit objet à l'un des employés de D_____ pour la durée du contrat de bail et que Y_____ était précisément un employé dudit café-restaurant depuis plus de dix ans. Y_____ avait ainsi prouvé avoir un droit préférable de nature personnelle à l'encontre de X_____, lequel ne pouvait invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire, ce jusqu'à la fin du contrat du bail principal qui n'avait pas encore été résilié.

D. L'argumentation des parties devant la Cour sera reprise ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er 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'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, la Cour examine l'application de l'ancien droit cantonal de procédure par le premier juge au regard de ce dernier droit (art. 404 al. 1 CPC), soit en l'espèce de l'ancienne Loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC);

TAPPY, le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JdT 2010 III 11, p. 39; FREI/WILLISEGGER, in Basler Kommentar ZPO, 2010, n. 15 ad art. 405 CPC).

2. L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

D'après le 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 (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 studio, dont le loyer fixé en dernier lieu s'élève à 10'980 fr. par année, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est au moins atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel est recevable pour avoir été déposé, par une partie qui y a intérêt, dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).
4. L'appelant fait grief au premier juge d'avoir ignoré des faits "*incontournables*", en particulier qu'aucun contrat de bail n'a été cédé ni transmis par la masse en faillite de C_____, de n'avoir pas examiné les conditions légales fixées pour le transfert du bail, "*d'avoir violé la réalité des faits*" en admettant l'existence d'une sous-location et cela en l'absence d'un bail principal et d'avoir exigé la résiliation d'un contrat de bail inexistant.
5. Il n'y a pas lieu de revenir sur la question de l'existence d'un contrat de bail liant l'appelant au moment de l'introduction de la présente action en revendication, dès lors que cette question a déjà été tranchée par la Cour de justice, dans son arrêt du 22 octobre 2010.

A cet égard, la Cour a retenu que faute de résiliation régulière, l'appelant ne pouvait procéder par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 CC, à moins que l'occupant du studio litigieux ne puisse lui opposer aucun droit préférable, de nature réelle ou personnelle. Elle a estimé que cette dernière question ne pouvait être tranchée en l'état du dossier et a renvoyé la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Partant, l'appelant méconnaît que l'un des points qu'il persiste à contester, soit l'existence d'un bail, a été tranché par l'arrêt précité, qui liait le Tribunal et qui ne saurait être remis en question dans le cadre du présent appel (HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, Genève, 1981, p. 492).

En tout état de cause, en l'absence d'éléments nouveaux et déterminants sur ce point, force est de constater que l'appelant demeure lié par ledit contrat de bail, étant précisé que l'absence de consentement du bailleur au transfert de bail à F_____ n'a eu aucune conséquence sur ce contrat de bail (cf. ch. 6.3 ci-dessous).

Pour le surplus, le fait que l'appelant ne sache plus qui est son cocontractant - le locataire étant décédé et la faillite de la succession répudiée ayant été clôturée - n'est pas déterminant pour la solution du présent litige, comme l'a déjà relevé la Cour dans son arrêt précité du 22 octobre 2010 (cf. EN FAIT let. t ci-dessus et cf. ch. 6.4 ci-dessous).

Partant, le Tribunal n'a pas violé la loi ni constaté les faits de manière inexacte en retenant l'existence d'un contrat de bail liant l'appelant. Les griefs de ce dernier à cet égard doivent donc être écartés.

6. Reste à déterminer la question de l'éventuel droit préférable de l'intimé.

Le Tribunal a retenu que l'intimé avait prouvé avoir un droit préférable de nature personnelle opposable à l'appelant, dès lors que le contrat de bail conclu entre la SI B_____ et C_____ concernant le studio litigieux autorisait ce dernier à le sous-louer aux employés de D_____ pour la durée du bail et que l'intimé était un employé de D_____.

L'appelant soutient qu'à défaut de bail principal, il ne saurait y avoir de contrat de sous-location. Au vu de ce qui précède, cet argument doit d'emblée être écarté.

L'appelant fait également valoir que l'intimé n'a produit aucun contrat de sous-location et que les conditions de la sous-location, qui doit être autorisée par le propriétaire des locaux et n'être que temporaire, ne sont pas remplies.

6.1 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 (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, 2007, n. 1022, p. 357; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_384/2008 du 9 décembre 2008; 4C.265/2002 du 26 novembre 2002).

Le défendeur à l'action en revendication doit apporter la preuve du droit préférable de nature réelle ou personnelle qu'il peut opposer à celui qui prétend à la propriété sur la chose (arrêt du Tribunal fédéral 4C.265/2002 du 26 novembre 2002, consid. 2.1; STEINAUER, op. cit., n. 1022 s., p. 284).

6.2 L'art. 262 CO prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (al. 2 let. a), si ces conditions, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (al. 2 let. b) ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2 let. c).

L'omission de solliciter préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location. La résiliation anticipée du bail principal peut éventuellement intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'autorisation du bailleur (art. 257f al. 3 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007).

Bien que la résiliation du bail principal n'entraîne pas automatiquement celle du contrat de sous-location, le bailleur peut invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, vu qu'il n'existe pas de liens contractuels avec le sous-locataire (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 579; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n. 27 ad. art. 262 CO; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 81 ad. art. 262 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.251/1998 consid. 3b in MP 1999 p. 46; ATF 120 II 112 consid. 3c/ddd = JdT 1995 I 202).

En revanche, pendant la durée du bail, le propriétaire ne peut revendiquer la chose contre le locataire. En outre, l'action en revendication contre le possesseur dérivé, qui détient la chose du possesseur médiat et non pas du propriétaire, est également exclue, si le possesseur médiat est autorisé par le propriétaire à posséder la chose (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n. 63 et 64 ad art. 641 CC; WIEGAND, Commentaire bâlois, ZGB II, n. 50 ad art. 641 CC).

6.3 En l'espèce, le contrat de bail du 8 octobre 1985 entre la SI B_____ et feu C_____ prévoyait que le studio litigieux était destiné à "*l'usage d'habitation de son personnel*".

C'est à juste titre que le Tribunal a retenu que cette autorisation donnée à C_____, pour la durée du contrat est opposable à l'appelant, qui est devenu propriétaire de l'immeuble en cause et s'est substitué à la SI B_____ dans ce contrat, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les parties.

F_____, qui a repris l'exploitation du restaurant D_____ en janvier 2000, a déclaré que l'intimé était son employé depuis plus de 11 ans, ce que ce dernier a expressément admis et ce qui n'est pas contesté par l'appelant.

Par ailleurs, F_____ a également déclaré que l'intimé habitait dans le studio litigieux depuis 2003-2004, ce qui n'est pas davantage contesté par les parties. Il n'est donc pas ressorti des enquêtes que l'intimé était l'employé de C_____, lorsqu'il s'est installé dans ledit studio.

Or, d'après le contrat de bail, seuls les employés du locataire étaient autorisés à occuper le studio. L'intimé n'était donc pas autorisé à occuper l'objet litigieux en vertu du contrat bail précité, contrairement à ce que le premier juge a retenu.

En outre, rien ne permet de retenir que l'appelant ou la précédente propriétaire de l'immeuble concerné a donné son accord, même par actes concluants à ce que l'intimé occupe le studio litigieux. En effet, il n'est pas établi que ceux-ci n'aient même été informés de l'occupation dudit studio par l'intimé.

Par ailleurs, l'intimé ne peut se prévaloir de ce que F_____ aurait repris le bail de C_____ et qu'en conséquence ses employés pourraient occuper le logement litigieux.

En effet, il ne ressort pas du dossier qu'un transfert du bail en faveur de F_____ ait été consenti par l'appelant ou par la précédente propriétaire, de sorte que celle-ci ne s'est pas substituée à C_____ dans le bail principal (art. 263 CO).

En outre, le fait que F_____ ait payé pendant une décennie le loyer dû ne permet pas non plus de conclure à l'existence d'un bail tacite, au regard des conditions développées par la jurisprudence et la doctrine (ATF 119 II 147 consid. 5, confirmé par les arrêts 4C.475/1993 du 28 mars 1995, consid. 4a/cc; récemment 4A_247/2008 du 19 août 2008; 4C. 441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 185).

En tout état de cause, le bailleur principal n'ayant pas été informé de la reprise du café-restaurant D_____ par F_____, il pouvait de bonne foi penser que cette dernière était une employée du locataire principal et qu'à ce titre elle occupait le studio litigieux et payait le loyer y relatif, ce conformément au contrat de bail.

F_____ a d'ailleurs sollicité la reprise du bail par courrier du 16 mars 2009, admettant ainsi implicitement qu'elle n'était pas titulaire d'un contrat de bail.

6.4 Cela étant, selon les termes de l'avenant au contrat de gérance du 1er février 2000, C_____ avait mis à disposition le studio litigieux "*pour loger le personnel de D_____*", F_____ s'engageant à payer le loyer directement à la régie chargée de la gérance de l'immeuble.

C_____ avait ainsi permis à F_____ de sous-louer le studio litigieux à son personnel.

Or, il est ressorti des enquêtes que l'intimé, en tant qu'employé de D_____, sous-loue l'objet litigieux conformément à cet avenant. L'intimé a d'ailleurs prouvé payer le loyer de l'objet litigieux par prélèvement du montant correspondant sur son salaire, F_____ se chargeant du paiement du loyer au bailleur. Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelant. Il ne ressort en outre pas de la procédure que cette sous-location ait été résiliée ou que l'avenant au contrat de gérance précité ait été modifié.

Il y a donc lieu de retenir que cette sous-location a été consentie par C_____.

Par conséquent, bien que l'appelant n'ait pas autorisé cette sous-location, tant que le bail principal n'est pas résilié, il ne peut revendiquer le studio litigieux contre l'intimé qui détient l'objet litigieux du défunt locataire, soit d'une personne autorisée à le posséder.

Les conditions de l'art. 641 al. 2 CC n'étant pas réalisées, l'appel est infondé et le jugement querellé sera par conséquent confirmé par substitution partielle de motifs.

7. Vu l'issue du litige, il n'y a pas lieu de statuer sur les dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En outre, l'appelant qui succombe sera condamné aux frais judiciaires d'appel ceux-ci étant fixés à 1'000 fr., ainsi qu'aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 1'000 fr., TVA et débours compris (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 20 et 21 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC)).

Les frais judiciaires d'appel seront compensés par l'avance de frais effectuée par l'appelant, qui restera acquise à l'Etat (art. 111 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTPI/9717/2011 rendu le 23 juin 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6368/2009-6.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr.

Dit qu'ils sont intégralement compensés par l'avance de frais déjà opérée par X_____, qui reste acquise à l'Etat.

Les met à la charge de X_____.

Condamne X_____ à verser à Y_____ 1'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Elena SAMPEDRO, Monsieur Grégory BOVEY, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Barbara SPECKER

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.