REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29011/2017 **ACJC/1109/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 29 AOÛT 2023

Entre

1) Madame A_____, domiciliée _____ [GE],

2) Monsieur B_____, domicilié _____, Portugal,

recourants contre un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 novembre 2021, comparant tous deux par Me C_____, avocat, en l'Étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame D_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Mario BRANDULAS, avocat, BLAGOJEVIC BRANDULAS PEREZ, rue Marignac 14, case postale 504, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 septembre 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/14774/2021 du 23 novembre 2021, notifié aux parties le 24 novembre 2022, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a condamné D_____ à payer à B_____ et A_____ la somme de 1'850 fr., avec intérêts à 5% dès le 31 juillet 2015 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 2'720 fr., mis ces frais à la charge de B_____ et A_____ à raison de 80% et à la charge de D_____ à raison de 20%, sous réserve des décisions de l'assistance juridique (ch. 2), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 7 janvier 2022 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), B_____ et sa mère, A_____, forment recours contre ce jugement. Ils concluent principalement à son annulation et à son renvoi au Tribunal pour nouvelle décision. Subsidiairement, ils concluent à ce que D_____ soit condamnée à leur verser la somme de 9'900 fr., avec intérêts à 5% dès le 7 septembre 2015, sous suite de frais judiciaires et dépens.

A l'appui de leur recours, B_____ et A_____ produisent quatre pièces déjà soumises au Tribunal.

b. Par réponse du 14 novembre 2022, D_____ conclut au rejet du recours, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Par avis du greffe de la Cour du 2 février 2023, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. B_____ et sa mère, A_____, ont conclu un contrat de bail à loyer, portant sur un studio dans l'immeuble sis à la rue 1_____ no. _____ à Genève, avec la société E_____ SA (ci-après : la bailleresse) à compter du 1er avril 2014.

Le loyer convenu était de 925 fr. par mois et le logement devait être occupé par B_____ uniquement, sa mère s'étant simplement portée garante.

b. Le 5 mars 2015, D_____, une collègue de travail de B_____, a pris contact avec ce dernier pour l'informer qu'elle était à la recherche d'un logement et solliciter son aide dans cette démarche.

c. Le 23 mars 2015, B_____ lui a répondu que des personnes allaient visiter son appartement le lendemain, mais qu'il souhaitait que ce soit elle qui l'obtienne.

D_____ lui a indiqué qu'elle avait déposé des documents à l'Hospice général en vue d'obtenir un logement, qu'elle attendait une réponse, et que B_____ pourrait récupérer son appartement si les choses changeaient.

d. Les parties se sont rencontrées le lendemain, 24 mars 2015, en présence de A_____, puis D_____, enceinte, a emménagé dans le studio.

e. Un litige est né entre les parties, A_____ et B_____ estimant que le studio avait été prêté gratuitement à D_____ pour une durée d'un mois seulement, en l'occurrence le mois de mai 2015, alors que B_____ partait au Portugal. Celle-ci considérait à l'inverse qu'un contrat de sous-location plus long avait été conclu entre eux.

f. Le 16 juin 2015, D_____ a porté plainte pour vol et violation de domicile à l'encontre de A_____ et B_____, ceux-ci ayant pénétré dans l'appartement qu'elle occupait aux fins d'en reprendre la possession. A_____ et B_____ ont également pénétré dans cet appartement le 20 juin 2015. Ils ont tenté d'en faire changer les serrures et ont mis les affaires de D_____ dans des sacs.

Selon les explications données par D_____ au Ministère public, A_____ lui avait précédemment demandé de quitter le studio, tout en refusant de conclure un contrat de bail avec elle, dès lors que son fils revenait du Portugal. Elle avait refusé de le faire, vu qu'elle était enceinte et sans logement.

A l'appui de sa plainte, D_____ a produit une attestation non datée, indiquant ce qui suit : *"Je confirme que D_____ habite à la rue 1_____ no. _____ et elle payé le "valor" de 925 fr. plus 50 fr. Internet et le* [illisible] *45 fr."*. Ce document, établi sous le nom de A_____ [nom de famille incorrect], porte le numéro du permis C de A_____ et est signé *"A_____* [prénom]*"*.

Devant le Ministère public, A_____ a contesté avoir signé ce document, soutenant que D_____ avait imité son écriture et sa signature et que ce document constituait un faux. Elle a déposé plainte pénale à l'encontre de D_____ pour faux dans les titres.

Par ordonnance de non-entrée en matière du 3 novembre 2015, le Ministère public a estimé que rien ne lui permettait de considérer que l'attestation produite constituait un faux, l'écriture sur le document présentant de nombreuses similitudes avec celle de A_____. Il n'était par ailleurs pas en mesure de déterminer si D_____ disposait d'un contrat de sous-location ou si l'appartement lui avait été prêté. L'ordonnance n'a pas fait l'objet d'une opposition.

g. Parallèlement, le bail de A_____ et B_____ a été résilié le 17 juin 2015 par la bailleresse avec effet au 31 juillet 2015, en raison de la découverte d'une sous-location non-autorisée. La résiliation n'a pas été contestée.

h. Par courrier du 15 juillet 2015, la bailleresse a constaté que l'état des lieux prévu le même jour n'avait pas pu être effectué, et a prévenu A_____ et B_____ qu'ils occuperaient illicitement le logement en question à partir du 1er août 2015. Elle leur a fixé un délai au 31 décembre 2015 pour trouver une solution avec D_____ et lui restituer l'appartement vide de tout occupant.

i. Le 17 novembre 2015, la bailleresse a prié A_____ et B_____ de s'acquitter des indemnités pour occupation illicite en retard, soit 3'537 fr. 45, leur indiquant qu'à défaut de paiement, elle serait contrainte de procéder au recouvrement de cette créance.

j. D_____ a quitté l'appartement à la fin du mois de novembre 2015. L'état des lieux de sortie a été effectué le 15 décembre 2015.

k. Le 19 novembre 2015, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la CCBL) d'une action en constatation à l'encontre de la bailleresse, tendant à faire constater qu'ils n'étaient plus débiteurs de celle-ci pour les loyers postérieurs au 31 juillet 2015.

l. Un accord transactionnel a été conclu le 4 février 2016 entre la bailleresse, A_____ et B_____, puis ratifié par la Commission de conciliation le 25 février 2016. Ces derniers se sont engagés à verser à la bailleresse la somme de 3'500 fr. pour solde de tout compte, en sus de la garantie bancaire de 2'550 fr. déjà libérée en faveur de la bailleresse.

m. Par courrier du 23 mars 2016, A_____ et B_____ ont réclamé à D_____ la somme de 9'900 fr., soit 1'850 fr. pour les loyers et charges des mois de juin et juillet 2015, 2'550 fr. pour la garantie bancaire non restituée, 3'500 fr. pour les loyers du 1er août 2015 au 15 décembre 2015 et les frais de remise en état selon l'accord transactionnel, 800 fr. à titre d'indemnité pour les travaux de remise en état effectués par eux-mêmes, et 1'200 fr. pour les honoraires d'avocat déjà déboursés. Une réquisition de poursuite portant sur le même montant a été envoyée le même jour à l'Office des poursuites.

n. Le 12 août 2016, A_____ et B_____ ont fait notifier un commandement de payer, poursuite n° 2_____, à D_____ pour les montants réclamés. Celle-ci y a formé opposition totale.

D. **a.** Par demande du 7 décembre 2017, déclarée non conciliée le 7 mars 2018 et introduite devant le Tribunal le 21 mars 2018, A_____ et B_____ ont conclu principalement à ce que D_____ soit condamnée à leur verser la somme de 9'990 fr., avec intérêts à 5% dès le 7 septembre 2015.

b. Dans sa réponse, D_____ a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande formée par A_____ et B_____, faute de compétence *rationae*

materiae du Tribunal, sous suite de frais judiciaires et dépens. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'il soit constaté que les prétentions de A_____ et de B_____ étaient prescrites et à ce que ceux-ci soient déboutés des fins de leur demande.

A l'appui de ses conclusions, elle a allégué avoir conclu un contrat de sous-location moyennant une garantie de loyer de 1'000 fr. et un loyer de 1'000 fr. par mois, internet et électricité par 70 fr. en sus, dès le mois d'avril 2015.

c. Par ordonnance du 8 mai 2019, le Tribunal a limité la procédure à la question de la compétence du Tribunal et à celle de la prescription, impartissant un délai au 31 mai 2019 à A_____ et à B_____ pour se déterminer sur ces questions, ce qu'ils ont fait le 29 mai 2019.

d. Lors de l'audience du 30 octobre 2019, le Tribunal a procédé à l'audition des parties, en l'absence de B_____. A_____ a expliqué que son fils était parti vivre au Portugal et qu'il n'avait pas le temps de venir.

d.a D_____ a exposé être une ancienne collègue de B_____. A l'époque des faits, elle était enceinte et cherchait un studio où habiter. Elle avait demandé de l'aide à ses amis, y compris à B_____. Un jour, celui-ci lui avait indiqué qu'il ne pouvait pas garder son logement, dans la mesure où il avait perdu son emploi et qu'il n'avait droit ni au chômage, ni à l'aide de l'Hospice général. Ils s'étaient donné rendez-vous à la gare le 24 mars 2015 pour visiter l'appartement, en présence de A_____. B_____ avait accepté qu'elle prenne l'appartement et qu'elle y reste jusqu'à ce que la Ville de Genève lui propose un autre logement. Il lui avait dit qu'il allait demander à la régie si elle pouvait changer le nom sur le bail.

D_____ a précisé qu'elle avait un salaire et qu'elle pouvait payer un loyer, ce qu'elle avait fait pour les mois d'avril, mai et juin 2015. L'assistante sociale de l'Hospice général lui avait demandé de produire son contrat de bail. Elle avait rendez-vous avec l'assistante sociale le lendemain et A_____ devait lui donner le bail. Celle-ci avait pris l'argent, mais ne lui avait pas donné le bail. Elle lui avait en revanche remis une attestation écrite, figurant au dossier, qui n'avait pas été acceptée par l'Hospice général. D_____ a déclaré que le montant du loyer s'élevait à 1'050 fr., plus internet et la lumière, soit en tout environ 1'150 fr. A son entrée dans l'appartement, elle avait tout de suite payé 3'000 fr. en mains de A_____ à titre de garantie. Elle avait accouché le 22 juillet 2015.

d.b A_____ a déclaré que la régie les avait autorisés, son fils et elle, à sous-louer leur studio, raison pour laquelle ils faisaient visiter l'appartement. Le studio n'avait pas été sous-loué à D_____, dans la mesure où celle-ci devait en discuter avec la régie et pas avec eux. Finalement, son fils avait accepté, après s'être entretenu avec D_____, de lui mettre le studio gratuitement à disposition pendant qu'il

partait au Portugal. Ils n'avaient rien fait par écrit. A_____ a affirmé qu'elle n'était pas l'auteur de l'attestation produite par D_____ et que le nom qui y figurait n'était pas le sien. Elle a estimé que D_____ avait peut-être vu le numéro de son permis C sur son contrat bail, celle-ci ayant demandé à le voir. Il était également possible que son fils lui ait montré le permis avec le numéro. A_____ a déclaré avoir téléphoné à D_____ lorsque son fils était rentré du Portugal pour lui dire qu'elle devait partir, car son fils devait rentrer, ce que D_____ avait refusé de faire. Celle-ci ne lui avait jamais rien payé.

e. A l'issue de cette audience, le conseil de A_____ et B_____ a demandé l'audition de ce dernier, ce que le Tribunal a refusé par ordonnance du 8 novembre 2019.

f. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives lors de leurs plaidoiries finales orales du 10 décembre 2019. Sur quoi, la cause a été gardée à juger sur la question de la compétence du Tribunal et de la prescription.

g. Par jugement JTPI/1175/2020 du 22 janvier 2020, le Tribunal s'est déclaré incompétent à raison de la matière pour connaître du litige.

h. Par arrêt du 24 mars 2021, la Cour a annulé ce jugement et reconnu la compétence du Tribunal en application de la théorie des faits de double pertinence. Elle a renvoyé la cause au Tribunal afin qu'il statue sur les conclusions formulées par les parties.

i. Par courrier du 29 juillet 2021, A_____ et B_____ ont renoncé à solliciter d'autres actes d'instruction par-devant le Tribunal, déclarant que la cause était en état d'être jugée.

j. Par courrier du 3 août 2021, D_____ a sollicité du Tribunal l'audition d'un témoin. A_____ et B_____ s'y sont opposés.

k. Par ordonnance du 1er octobre 2021, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et dit que la cause était gardée à juger.

l. A l'audience de plaidoiries finales du 9 novembre 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

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

n. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat de sous-location et que celui-ci prévoyait le paiement d'un loyer. Il a en premier lieu constaté que A_____ et B_____ n'avaient pas démontré que l'appartement aurait été mis gratuitement à disposition de D_____. Il ressortait aussi de l'instruction que B_____ envisageait bien de sous-louer son studio et qu'il souhaitait que ce soit D_____ qui en profite.

Le Tribunal a ensuite relevé que les parties s'opposaient concernant le paiement des loyers, mais qu'elles s'accordaient à tout le moins sur celui des mois d'avril et mai 2015, d'un montant total de 1'850 fr., dès lors que A_____ et B_____ ne les réclamaient pas et que D_____ affirmait les avoir payés. Le Tribunal a estimé que les loyers de juin et juillet 2015 avaient un fondement contractuel et qu'ils étaient donc dus par D_____, la prescription de cinq ans applicable aux loyers échus n'étant pas atteinte les concernant.

Le Tribunal a en revanche considéré que la prescription d'une année était acquise s'agissant des indemnités pour occupation illicite des mois d'août à novembre, voire décembre 2015 et les autres frais réclamés par A_____ et B_____. Ceux-ci en avaient eu connaissance au plus tard le 4 février 2016, date de l'accord transactionnel passé avec la bailleresse, et avaient attendu plus d'un an avant de déposer la requête de conciliation le 7 décembre 2017, la dernière interruption de la prescription datant du dépôt de plainte pénale le 20 septembre 2016. A_____ et B_____ devaient donc être déboutés du solde de leurs conclusions.

EN DROIT

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

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse devant le Tribunal de première instance s'élève à 9'900 fr. Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 145 al. 1 let. c et 321 al. 1 CPC) auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), le recours est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

1.4 La valeur litigieuse étant inférieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 1 CPC).

2. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils étaient liés à l'intimée par un contrat de sous-location, plutôt que par un simple contrat de prêt à usage, et que leurs prétentions en paiement d'indemnités pour occupation illicite de l'objet litigieux après la résiliation du bail principal étaient en conséquence prescrites.

2.1

2.1.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO).

La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2). Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé, le sous-locataire doit restituer la chose (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.2).

La résiliation du bail principal n'affecte toutefois pas directement le rapport de sous-location: celui-ci n'est pas "automatiquement" résilié. Le locataire qui reçoit son congé doit donc résilier de suite le bail de son sous-locataire, en respectant les formalités légales. A défaut, il s'expose à devoir des dommages-intérêts à la fois au sous-locataire qui, bien que son bail n'ait pas été résilié, ne pourra poursuivre la sous-location, et au bailleur si les locaux ne lui sont pas rendus à l'expiration du bail principal. La sous-location s'éteint en toute hypothèse lorsque le bail principal prend fin (LACHAT et al., Le bail à loyer, éd. 2019, p. 742; BISE/PLANAS, in BOHNET/ CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 74 ad art. 262 CO).

2.1.2 Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO). Le prêt à usage se distingue de la location par le fait que la cession de l'usage des locaux est gratuite. De même, le prêt à usage consenti par le locataire se distingue de la sous-location par le fait que l'usage des locaux concédé à l'emprunteur (le sous-occupant) a lieu gratuitement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.3).

Le code des obligations ne contient aucune règle particulière sur la liquidation du prêt à usage (cf. art. 305 ss CO). La jurisprudence a précisé que ce sont donc les règles du bail qu'il y a lieu d'appliquer par analogie (cf. art. 253 ss CO), singulièrement si l'emprunteur, après s'être servi de la chose prêtée, viole son obligation de la restituer (cf. art. 267 al. 1 CO), laquelle est consacrée par l'art. 305 *in fine* CO (ATF 75 II 38 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2).

2.1.3 En matière de bail, si le locataire continue d'occuper les locaux après l'expiration du bail, il le fait sans droit, commettant une faute contractuelle (art. 97 ss CO) (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 précité consid. 5.2), et doit des dommages-intérêts au bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 1053). Celui-ci peut en conséquence réclamer au locataire une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (ATF 63 II 372; arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 précité consid. 5.2).

La base légale justifiant l'indemnité pour occupation illicite des locaux dus par le locataire qui tarde à restituer la chose louée diffère toutefois selon les circonstances, le Tribunal fédéral oscillant entre la faute contractuelle (art. 97 ss CO), le bail de fait (art. 253 ss CO), l'acte illicite (art. 41 ss CO) et l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (cf. LACHAT, *op. cit.*, note de bas de page n. 150, p. 1053 et les références). Le fondement juridique applicable dépend en particulier du rapport entre les parties au litige.

S'agissant des rapports entre le bailleur et le locataire, la jurisprudence accorde au bailleur une indemnité pour occupation des locaux dès l'expiration du contrat, admettant un rapport contractuel de fait, assimilable au bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.1; 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1; 4A_66/2021 précité consid. 5.2). L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur, qui doit laisser l'usage de la chose au locataire contre sa volonté après la fin du bail, soit plus mal placé que le bailleur qui le lui permet pendant le bail; en particulier, il serait choquant qu'il ne dispose que d'une créance en dommages-intérêts et doive prouver un dommage, dont la preuve serait difficile à rapporter dans certaines circonstances (ATF 63 II 368 consid. 3; 119 II 437 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 précité consid. 5.2). Cette solution du rapport contractuel de fait assimilable à un bail ne devrait toutefois être appliquée que dans des situations particulières (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.1), telles celles où une partie obtient, sans contrepartie, une prestation qu'elle savait ne devoir être fournie que contre paiement, cela après avoir été vainement invitée à verser une indemnité. En transposant ce dernier principe au cas d'un bail à loyer qui a été résilié sans que la chose louée soit restituée, il appert que le locataire est tenu d'indemniser le bailleur dans la mesure où ce dernier est privé de la chose contre sa volonté (ATF 119 II 437 précité consid. 3b/bb). Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire conformément aux art. 102 ss CO, et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé (ATF 131 III 257 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_276/2018 précité consid. 3.1; 4A_524/2018 précité consid. 4.1). En revanche, si le bailleur, en demeure de reprendre les locaux loués, les laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que celui-ci devra une compensation financière pour avoir continué à les utiliser après l'extinction du

bail (ATF 119 II 437 précité consid. 3b/cc; arrêts du Tribunal fédéral 4A_276/2018 précité consid. 3.1; 4A_524/2018 précité consid. 4.1).

L'application des art. 41 ss CO comme fondement de l'indemnité pour occupation *illicite* des locaux n'intervient quant à elle que dans les rapports entre le bailleur principal et le sous-locataire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.3 et 5.3, qui exclut par ailleurs le recours à l'art. 41 CO dans le cas d'occupation *illégitime* des locaux par un sous-occupant à titre gratuit; LACHAT, *op. cit.*, p. 743). En cas de restitution tardive de la chose louée par le sous-locataire, le bailleur principal peut directement exiger auprès de celui-ci le paiement d'une indemnité pour occupation illicite en s'appuyant sur l'art. 41 CO, pour autant qu'il puisse reprocher au sous-locataire d'avoir commis une faute (BISE/PLANAS, in BOHNET/ CARRON/MONTINI, *op. cit.*, n. 87 ad art. 262 CO).

2.2 En l'espèce, après avoir admis que les parties étaient liées par un contrat de sous-location, le Tribunal a considéré qu'ensuite de la résiliation du bail principal au 31 juillet 2015, l'intimée, sous-locataire, ne pouvait devoir aux recourants, locataires principaux, que des indemnités pour occupation illicite, au sens des principes rappelés ci-dessus, et que ces indemnités étaient susceptibles de se prescrire soit selon les règles de l'enrichissement illégitime, soit selon celles de la responsabilité pour actes illicites.

Or, il découle des principes rappelés ci-dessus que l'indemnité due par le locataire pour occupation des locaux après l'expiration du bail peut également reposer sur d'autres fondements, à l'instar du rapport contractuel de fait, admis de longue date par la jurisprudence (cf. CARRON, L'indemnité pour occupation illicite: rapport contractuel de fait comme fondement, principes de fixation et application de l'art. 42 al. 2 CO (arrêt 4A_276/2018), Newsletter Bail.ch octobre 2019; LACHAT, *op. cit.*, p. 73).

Il s'agit donc de déterminer si l'intimée doit des indemnités pour occupation illicite des locaux aux recourants après la résiliation du bail principal et, le cas échéant, en vertu de quel fondement juridique.

2.2.1 A ce propos, il n'est tout d'abord pas nécessaire de trancher la question de savoir si la relation initiale des parties doit être qualifiée de contrat de sous-location, comme l'a retenu le Tribunal, ou de contrat de prêt, comme le soutiennent les recourants.

En effet, à supposer qu'un contrat de sous-location ait effectivement lié les parties, il faudrait admettre que celui-ci a pris fin en même temps que le bail principal le 31 juillet 2015, et que l'intimée, qui est demeurée dans les locaux sans s'acquitter d'un quelconque montant, était redevable d'une indemnité pour occupation illicite des locaux aux recourants, présumée égale au montant du loyer (925 fr. par mois) pour la période du 1er août au 30 novembre 2015.

A l'inverse, à supposer qu'un contrat de prêt à usage ait été conclu, il faudrait admettre que celui-ci n'avait pas été conclu pour une durée déterminée, faute de preuve du contraire, et que ledit prêt a donc pris fin lorsque les recourants ont réclamé à l'intimée la restitution de la chose prêtée (cf. art. 310 CO), soit en l'espèce au plus tard au mois de juin 2015, lorsque les recourant ont tenté de reprendre possession du logement litigieux. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, les règles du bail seraient alors applicables par analogie aux rapports des parties durant la période litigieuse, dès lors que l'intimée aurait contrevenu à son obligation de restituer la chose prêtée. Dès lors, les recourants seraient dans cette hypothèse également fondés à exiger de l'intimée une indemnité pour occupation illicite des locaux, correspondant en principe au montant du loyer.

2.2.2 Il convient ensuite d'examiner le fondement juridique de l'indemnité d'occupation susvisée.

A cet égard, il n'y a tout d'abord pas lieu d'admettre que les indemnités litigieuses relèveraient de la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO), dans la mesure où celle-ci ne trouve application que dans les rapports entre le bailleur principal et le sous-locataire, dont il n'est pas question ici.

S'agissant de l'application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), on ne saurait par ailleurs admettre que les recourants ont délibérément laissé le studio à disposition de l'intimée, ou se seraient trouvés en demeure d'en reprendre possession, au sens des principes rappelés ci-dessus. Plusieurs éléments du dossier démontrent en effet que l'intimée est demeurée dans le logement contre le gré des recourants, avant de le libérer. Il en va ainsi, par exemple, des déclarations de l'intimée faites à l'appui de sa plainte pénale, selon lesquelles la recourante avait expressément refusé de signer un contrat de bail avec elle et lui avait demandé de quitter l'appartement, ce à quoi l'intimée s'était opposée. Il est également admis que les recourants ont pénétré par deux fois dans l'appartement de l'intimée pour emballer ses affaires dans des sacs et tenter de changer les serrures de la porte d'entrée. Indépendamment de sa licéité, ce procédé témoigne d'une volonté déclarée et reconnaissable de la part des recourants de reprendre possession du logement litigieux, interprétation qui n'est d'ailleurs pas remise en cause par l'intimée.

Il en découle que les indemnités d'occupation litigieuses ne peuvent en l'espèce reposer que sur un rapport contractuel de fait, assimilable au bail, au sens des principes rappelés ci-dessus. En effet, l'intimée a usé de la chose après la résiliation du bail principal sans fournir de contreprestation financière aux recourants, malgré l'interpellation de ces derniers à réclamer le paiement d'indemnités pour les mois de juin et juillet 2015. L'intimée a pour sa part soutenu, sans le prouver, qu'elle s'était acquittée de plusieurs "loyers" en échange

de sa "sous-location", de sorte qu'il doit être admis qu'elle a privé les recourants de la chose contre leur volonté.

Par conséquent, que les parties aient conclu un contrat de prêt à usage ou un contrat de sous-location, il n'y aurait pas lieu d'admettre que les prétentions des recourants relèveraient de l'enrichissement illégitime ou de la responsabilité pour acte illicite, ni qu'elles se prescriraient en conséquence.

3. Il reste à examiner si les prétentions des recourants pour la période litigieuse sont effectivement prescrites, au regard des règles susvisées.

3.1 L'art. 127 CO prévoit que toutes les actions se prescrivent par dix ans, lorsque le droit civil fédéral n'en dispose pas autrement. Se prescrivent par cinq ans les loyers et fermages, les intérêts de capitaux et toutes les autres redevances périodiques (art. 128 ch. 1 CO). Ce délai de prescription commence à courir dès que la créance du loyer est exigible (art. 130 CO).

Le bailleur ne peut plus réclamer le loyer après ce délai de cinq ans, à moins qu'il n'ait précédemment interrompu la prescription, soit en intentant une action en justice, soit en déposant une réquisition de poursuite (art. 135 ch. 2 CO). Un nouveau délai commence à courir à partir de l'interruption du précédent (art. 137 al. 1 CO); il est en principe de cinq ans également (LACHAT, *op. cit.*, p. 371; PICHONNAZ, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 1 ad art. 137 CO).

Pour produire l'effet interruptif de prescription, l'acte introductif doit émaner du créancier et être dirigé contre le débiteur. En d'autres termes, il doit être introduit par celui qui a la qualité pour agir contre celui qui a la qualité pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3). Une demande d'assistance judiciaire n'est pas un acte introductif d'action et n'interrompt pas la prescription. A la différence de la citation en conciliation, la demande d'assistance judiciaire gratuite n'a pas trait au fond de la cause; la procédure s'engage entre la partie instante et l'Etat et elle ne concerne qu'indirectement la substance même de la cause pour laquelle l'assistance est requise. On ne peut donc considérer la procédure exceptionnelle d'assistance judiciaire gratuite comme une phase préparatoire du procès (ATF 46 II 90 consid. 2 = JdT 1920 I 365).

3.2

3.2.1 En l'espèce, si le contrat liant les parties devait être qualifié de contrat de sous-location, les prétentions des recourants pour l'occupation du logement litigieux par l'intimée d'août à novembre 2015 seraient soumises à la prescription quinquennale de l'art. 128 al. 1 CO. Ces mêmes prétentions seraient soumises à la prescription décennale de l'art. 127 CO si elles devaient se fonder sur un prêt à usage.

Le dépôt de la réquisition de poursuite le 23 mars 2016, la notification du commandement de payer le 23 septembre 2016 et le dépôt de la requête de conciliation le 7 décembre 2017, ont tous valablement interrompu la prescription desdites prétentions et fait repartir un nouveau délai de cinq ans (contrat de sous-location), voire de dix ans (contrat de prêt à usage). La requête de conciliation du 7 décembre 2017 a donc bien été formée en temps utile, quand bien même le dépôt de la requête d'assistance judiciaire le 12 septembre 2017 n'a pas interrompu le délai de prescription.

Les prétentions des recourants pour l'occupation du logement litigieux par l'intimée ne sont donc pas prescrites. Cette occupation, postérieurement à la résiliation du bail principal, est établie et doit donner lieu à des paiements mensuels correspondants, que ce soit à titre de loyers de sous-location ou d'indemnités d'occupation. En l'occurrence, il n'est pas contesté que le loyer principal s'élevait à 925 fr. par mois. Par conséquent, en sus de la somme de 1'850 fr. afférente aux mois de juin et juillet 2015, laquelle n'est plus litigieuse, l'intimée sera condamnée à verser aux recourants la somme de 3'700 fr. (soit 925 fr. x 4 mois) à titre de loyer et/ou d'indemnité d'occupation pour les mois d'août à novembre 2015, soit un montant total de 5'550 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 juillet 2015.

Le recours est ainsi fondé sur ce point et le jugement attaqué sera réformé en conséquence.

3.2.2 Pour le surplus, les conclusions des recourants, chiffrées à 9'900 fr. en capital, ne portent pas uniquement sur des loyers ou des indemnités d'occupation, mais également sur diverses sommes pour le nettoyage et la remise en état de la chose louée après l'état des lieux de sortie, ainsi que sur des frais d'avocat avant procès. Il faut admettre que de telles prétentions peuvent trouver leur fondement dans la responsabilité de l'intimée pour violation de ses obligations contractuelles de sous-locataire ou d'emprunteuse vis-à-vis des recourants, et qu'elles ne sont dès lors pas non plus prescrites (cf. art. 127 CO).

Le bien-fondé de telles prétentions, qui sont susceptibles d'atteindre un montant de 4'350 fr. compte tenu des sommes déjà allouées aux recourants pour l'occupation des locaux (9'900 fr. - 5'550 fr. = 4'350 fr.), n'a cependant pas été examiné par le Tribunal (qui a - implicitement et à tort - considéré que celles-ci étaient également prescrites). L'état de fait retenu par le premier juge, dont les recourants ne soutiennent pas qu'il procéderait d'une constatation manifestement inexacte à ce propos, ne permet pas non plus d'apprécier le bien-fondé desdites prétentions.

Par conséquent, le recours sera également admis en ce sens que la cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction et nouvelle décision sur le solde des prétentions des recourants (art. 318 al. 1 let. c CPC). Il incombera au Tribunal de

statuer à nouveau sur les frais de première instance dans sa décision finale, compte tenu des considérants qui précèdent.

4. Les frais du recours, arrêtés à 2'200 fr. (art. 30 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Celle-ci étant au bénéfice de l'assistance judiciaire, ce montant sera provisoirement laissé à la charge de l'Etat de Genève, lequel pourra en réclamer le remboursement ultérieurement aux conditions de l'art. 123 CPC.

L'intimée sera en outre condamnée à verser aux recourants le montant de 1'600 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 janvier 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/14774/2021 rendu le 23 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29011/2017.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Condamne D_____ à payer à A_____ et B_____ la somme de 5'550 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 juillet 2015, à titre de loyer et/ou d'indemnité d'occupation pour la période du 1er juin au 30 novembre 2015.

Renvoie la procédure au Tribunal de première instance pour instruction et nouvelle décision sur le solde des prétentions de A_____ et B_____ à l'encontre de D_____.

Déboute les parties de leurs autres conclusions de recours.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 2'200 fr. et les met à la charge de D_____.

Dit que ces frais seront provisoirement supportés par l'Etat de Genève.

Condamne D_____ à verser 1'600 fr. à A_____ et B_____ à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

<u>Indication des voies de recours</u> :

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 inférieure à 30'000 fr.