

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5792/2019

ACJC/1629/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 5 NOVEMBRE 2019

Entre

A _____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 17ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 juin 2019, comparant par Me Erin Wood Bergeretto, avocate, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B _____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Eric Beaumont, avocat, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.11.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/8327/2019 du 7 juin 2019, reçu par A_____ SA le 13 juin suivant, le Tribunal de première instance s'est déclaré incompétent à raison de la matière, a dit qu'il n'était pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens et a ordonné en conséquence la restitution à A_____ SA de l'avance de frais versée.

En substance, le Tribunal a retenu qu'à la suite d'un arrêt exécutoire rendu le 6 mai 2019 par la Cour de justice, décidant que la juridiction des baux et loyers était désormais compétente à raison de la matière pour statuer sur tous litiges relatifs aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire, il n'était pas compétent pour connaître de la présente affaire.

- B. a.** Par acte expédié le 24 juin 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour dise et constate que le Tribunal de première instance était compétent pour connaître du présent litige, condamne B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, ainsi que de tout tiers dont elle serait responsable ou qui ferait ménage commun avec elle l'appartement de 5 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____, au C_____ [GE] ainsi que ses dépendances, ordonne l'exécution immédiate du jugement d'évacuation par l'entremise d'un huissier judiciaire ou par l'intervention de la force publique, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause en première instance.

Elle a fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, l'audience appointée par le Tribunal le 13 juin 2019 ayant été annulée et le jugement rendu sans audition des parties. Elle s'est également plainte d'une constatation inexacte des faits, le Tribunal ayant retenu que le présent litige opposait un bailleur principal à un sous-locataire en matière immobilière, alors que tel n'était pas le cas. B_____ n'étant pas sous-locataire, elle ne disposait d'aucun titre juridique l'autorisant à demeurer dans le logement. Le Tribunal était ainsi compétent à raison de la matière.

Elle a produit de nouvelles pièces.

- b.** Dans sa réponse du 18 juillet 2019, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

Elle a produit de nouvelles pièces.

- c.** Par réplique et duplique des 31 juillet et 15 août 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 19 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ au C_____ [GE].

La gérance de cet immeuble a été confiée à la régie D_____.

b. Le 15 août 2011, un contrat de bail de durée déterminée portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 3ème étage de l'immeuble précité a été conclu, du 1^{er} septembre 2011 au 31 janvier 2016, entre A_____ SA, d'une part, et E_____ et F_____, d'autre part.

c. Les précités se sont séparés en 2013.

d. Début 2015, B_____ a emménagé dans l'appartement en cause, avec son fils aîné, G_____ né le _____ 2007 d'une précédente union, dont elle a l'autorité parentale et la garde (JTPI/14313/2012 du 9 octobre 2012).

Elle a donné naissance le _____ 2015 à Genève à H_____, issu de sa relation avec E_____.

e. E_____ et F_____ ont informé la régie par courrier du 29 mai 2015 que la précitée ne vivait plus dans l'appartement depuis deux ans.

f. Par avenant du 2 octobre 2015, A_____ SA a accepté à titre exceptionnel de reporter l'échéance du contrat de bail au 31 janvier 2019, date à laquelle le logement devait être restitué.

g. B_____ et E_____ se sont séparés et le précité a quitté le domicile à fin juillet 2018.

Depuis lors, B_____ occupe l'appartement avec ses deux enfants.

h. Un état des lieux de sortie de l'appartement a été fixé au 30 janvier 2019. L'appartement n'a pas été restitué, B_____ et ses deux enfants l'occupant.

i. Le 7 mars 2019, A_____ SA a saisi le Tribunal de première instance d'une action en revendication, par la voie de protection de cas clair, assortie de mesures d'exécution du jugement d'évacuation.

Elle a déposé un chargé de pièces.

j. Par citation reçue par A_____ SA le 16 avril 2019, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience fixée le 13 juin 2019.

k. Par arrêt ACJC/646/2019 du 6 mai 2019 (cause C/2_____/2017) la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a procédé à un changement de la jurisprudence, entériné par l'ensemble des Chambres de la Cour civile intéressées réunies en séance plénière. Elle a retenu qu'il convenait de comprendre extensivement la notion de « litiges relatifs au contrat de bail à loyer » au sens de l'art. 89 LOJ. Elle a ainsi considéré que le Tribunal des baux et loyers était compétent à raison de la matière pour statuer sur tous litiges relatifs aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.).

Cet arrêt a été publié sur le site de la Cour de justice le 13 mai 2019, accompagné d'un communiqué de presse, relayé dans divers journaux locaux. Il a par ailleurs été communiqué au Bâtonnier de l'Ordre des avocats et aux milieux intéressés (Chambre genevoise immobilière, ASLOCA et Association des juristes progressistes).

l. Par jugement JTBL/530/2019 du 27 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné E_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement en cause et autorisé A_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de E_____ dès l'entrée en force du jugement (cause C/3_____/2019).

m. Par avis du 11 juin 2019, reçu par A_____ SA le 13 juin suivant, le Tribunal de première instance a annulé l'audience appointée le 13 juin 2019.

Sur quoi le Tribunal a rendu le jugement entrepris.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. 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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid.1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

Le Tribunal fédéral a pour le surplus retenu que si les conditions pour obtenir une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion ne sont pas remplies, ne correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1).

1.2 En l'espèce, la procédure introduite devant le Tribunal de première instance a trait à une demande en revendication, soit une demande d'évacuation, assortie de mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse sera dès lors estimée à six mois de loyers, soit 12'822 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Formée dans le délai et la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.4 La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

La procédure est soumise à la maxime des débats et au principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.5 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard ou 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 (art. 317 al. 1 CPC).

En l'espèce, le Tribunal ayant renoncé à l'audience de débats appointée, les parties n'ont pas été entendues et n'ont pas pu déposer de pièces.

Ainsi, l'ensemble des pièces versées par les parties en appel sont recevables, ainsi que les allégués de faits s'y rapportant.

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal de première instance de s'être déclaré incompetent à raison de la matière et de ce qu'elle n'a pas été entendue avant que le Tribunal ne statue.

2.1 Selon l'art. 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit.

Aux termes de l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues.

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

La violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 précité consid. 2.2; 135 I 279 consid. 2.6.1).

Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2 non publié in ATF 142 III 195 et les références citées; ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b).

2.2 Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 LOJ).

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 immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Depuis le prononcé de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers le 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), publié le 13 mai 2019 sur le site du Pouvoir judiciaire, la compétence pour connaître d'un litige entre un bailleur principal et un sous-locataire revient à la juridiction des baux et loyers et non à celle de la juridiction ordinaire (Tribunal de première instance).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un changement de jurisprudence ne se justifie, en principe, que lorsque la nouvelle solution procède d'une meilleure compréhension de la *ratio legis*, repose sur des circonstances de fait modifiées ou répond à l'évolution des conceptions juridiques; sinon, la pratique en cours doit être maintenue. Un changement doit par conséquent reposer sur des motifs sérieux et objectifs qui, dans l'intérêt de la sécurité du droit, doivent être d'autant plus importants que la pratique considérée comme erronée, ou désormais inadaptée aux circonstances, est ancienne (ATF 142 V 112 consid. 4.4 et les arrêts cités). Le droit à la protection de la bonne foi, qui découle de l'art. 9 Cst., doit néanmoins être pris en considération. Le Tribunal fédéral a par exemple jugé que la modification d'une jurisprudence relative aux conditions de recevabilité d'un recours, notamment à la computation des délais de recours, ne doit pas intervenir sans avertissement, si elle provoque la péremption d'un droit (ATF 140 IV 74 consid. 4.2; 122 I 57 consid. 3d).

Une nouvelle jurisprudence doit ainsi s'appliquer immédiatement et aux affaires pendantes au moment où elle est adoptée (ATF 135 II 78 consid. 3.2; 132 II 153 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1066/2013 du 27 mai 2014 consid. 3.3).

Le principe du droit d'être entendu (art. 53 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.) n'oblige pas le juge à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder son jugement. En vertu de la règle *jura novit curia*, le juge n'est en principe pas lié par les moyens de droit développés par les parties. Il peut ainsi appliquer d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème de droit, une autre disposition de droit matériel pour allouer les conclusions du demandeur. La jurisprudence aménage toutefois une exception à ce principe lorsque le juge s'apprête à fonder sa décision sur une norme ou un principe juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la

pertinence in casu (arrêt du Tribunal fédéral 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 10.1 non publié in ATF 138 III 289).

2.3 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, le droit d'être entendu impose notamment au juge de motiver sa décision afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2).

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2). Ce moyen doit être examiné avec un plein pouvoir d'examen (arrêt du Tribunal fédéral 5A_540/2013 du 3 décembre 2013 consid. 3.3.1; ATF 127 III 193 consid. 3).

Une violation du droit d'être entendu peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. La réparation de la violation du droit d'être entendu doit toutefois rester l'exception et n'est admissible que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas particulièrement grave. Si par contre l'atteinte est importante, il n'est en règle générale pas possible de remédier à la violation (ATF 137 I 195 consid. 2.3; 135 I 279 consid. 2.6.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2 n.p. in ATF 142 III 195).

2.4 A teneur de l'art. 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose louée avec le consentement du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'aux conditions prévues par l'art. 262 al. 2 CO.

Lors d'une sous-location, le locataire et le sous-locataire sont liés par un contrat auquel s'appliquent les art. 253 et suivants CO. La sous-location est un contrat de bail à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer.

2.5 Dans le présent cas, le contrat de bail principal a été conclu entre l'appelante, d'une part, et E_____ et F_____ d'autre part. La dernière nommée a quitté le logement en 2013 mais est demeurée co-titulaire du bail. Il est constant qu'aucun contrat de bail n'a été directement conclu entre les parties. L'intimée a emménagé dans l'appartement litigieux au début de l'année 2015, pour y rejoindre son compagnon, dont elle attendait un enfant. A la suite de la séparation de l'intimée et de E_____, celui-ci a quitté le logement en juillet 2018. L'intimée y est demeurée, avec ses deux enfants, avec l'accord du précité. Il n'est pas contesté que le loyer a été payé à l'appelante.

Par conséquent, un contrat de sous-location a été conclu entre E_____ et l'intimée. La conclusion d'un contrat de sous-location n'est soumise à aucune forme et n'est pas dépendante d'une quelconque autorisation du bailleur principal. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il s'agissait d'un cas de sous-location et a, conformément à la nouvelle jurisprudence rendue par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, considéré qu'il n'était pas compétent pour connaître du présent litige à raison de la matière.

Certes, le Tribunal, qui entendait fonder sa décision sur une jurisprudence récente, non évoquée par les parties, aurait dû attirer leur attention sur celle-ci, avant de rendre son jugement. Cela étant, compte tenu du plein pouvoir d'examen de la Cour de céans, tant en fait qu'en droit, la violation du droit d'être entendue de l'appelante a été réparée dans la procédure d'appel.

Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, une nouvelle jurisprudence doit s'appliquer immédiatement et à toutes les affaires pendantes au moment où elle est adoptée. Ainsi, le Tribunal était fondé à rendre une décision d'irrecevabilité.

2.6 Seule la juridiction des baux et loyers étant compétente pour statuer sur un litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire, en particulier la restitution des locaux, l'évacuation et l'exécution de l'évacuation, le jugement entrepris sera confirmé.

- 3.** Compte tenu de l'entrée en vigueur récente de la jurisprudence nouvellement appliquée par le Tribunal, la Cour renoncera à fixer un émolument d'appel (art. 7 al. 2 RTFMC). Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront dès lors invités à restituer la somme de 2'000 fr. à l'appelante.

En revanche, en tant qu'elle succombe, l'appelante sera condamnée aux dépens d'appel de l'intimée, représentée par avocat, arrêtés à 500 fr., débours et TVA inclus (art. 95, 88, 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2019 par A_____ SA contre le jugement JTPI/8327/2019 rendu le 7 juin 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5792/2019-17 SCC.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires d'appel.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 2'000 fr. à A_____ SA.

Condamne A_____ SA à verser 500 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.