

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10421/2013

ACJC/412/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 AVRIL 2015

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2014, comparant par Me Damien Blanc, avocat, rue Saint-Joseph 43, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Judith Kuenzi, avocate, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.04.2015.

EN FAIT

A. Par jugement du 30 octobre 2014, notifié à A_____ le 10 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a ordonné la jonction des causes C/10421/2013-4-OSB et C/5371/2014-4-OSD sous n° C/10421/2013-4-OSB (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié le 17 avril 2013 à A_____ pour les locaux commerciaux et deux places de parc au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Chêne-Bourg (Genève) (ch. 2), a dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée à A_____ (ch. 3), a condamné A_____ à évacuer de sa personne, de ses biens ainsi que de toute personne dont elle était responsable lesdits locaux commerciaux et places de parc (ch. 4), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 60^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. a. Par acte expédié le 8 décembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : la sous-locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation des chiffres 4 et 5 de son dispositif.

Elle soutient que dans la mesure où B_____, sous-bailleresse, a mis fin au contrat de bail principal, elle a perdu tous ses droits résultant de la jouissance des locaux et donc la légitimation active. Elle n'a ainsi plus le droit d'exiger de la sous-locataire qu'elle quitte les locaux.

b. Dans sa réponse du 26 janvier 2015, B_____ (ci-après : la sous-bailleresse ou l'intimée) conclut "préalablement" à l'irrecevabilité de l'appel et principalement à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

Dans sa motivation, elle s'en rapporte à justice quant à la recevabilité de l'appel. Au fond, elle fait valoir en substance qu'à la fin du bail, le sous-locataire, qui n'est pas lié contractuellement au bailleur principal, est tenu de restituer les locaux au sous-bailleur.

c. Les parties ont été avisées le 5 mars 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, aucune duplique (*recte* : réplique) n'ayant été déposée.

C. a. Par contrat du 30 mars 2009, C_____, sous-bailleresse, a sous-loué à A_____, un local commercial d'environ 200 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Chêne-Bourg (Genève). Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} février 2009 au 31 janvier 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à 2'800 fr. Les parties admettent que la sous-location comprenait la mise à disposition de deux places de parc.

b. En date du 22 janvier 2013, C_____ a résilié le bail principal qui la liait à la propriétaire de l'immeuble, avec effet au 31 janvier 2014.

c. Par deux avis de résiliation du 17 avril 2013, C_____ a résilié le bail de sous-location du local commercial et celui des places de parc, avec effet au 31 janvier 2014.

d. Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui a rectifié la qualité de C_____, qui devenait B_____. La première avait en effet été reprise par fusion par la seconde. La cause a été portée devant le Tribunal et enregistrée sous le n° C/10421/2013.

e. En date du 19 mars 2014, B_____ a déposé en conciliation une requête en évacuation à l'encontre de A_____. La cause a été portée devant le Tribunal le 19 mai 2014 et enregistrée sous le n° C/5371/2014.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement 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 obtenait gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.2 La présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par la sous-locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 25'200 fr. (loyer de 2'800 fr. x 9 mois). La

période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2.** L'appelante ne remet pas en question la validité du congé du 17 avril 2013, ni le refus de toute prolongation du bail de sous-location. Elle reproche en revanche au Tribunal d'avoir admis que l'intimée était légitimée à requérir son évacuation, alors que le bail principal avait pris fin. Elle relève que "nul ne plaide à la place d'un autre".

2.1 Le défaut de légitimation active (ou passive) est un moyen de fond, qui a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office à la lumière des règles de droit matériel (ATF 126 III 59 consid. 1a). Il s'agit d'un conflit sur la titularité du droit. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action (ATF 130 III 417 consid. 3.1, SJ 2004 I 533; ATF 126 III 59 consid. 1a; HOHL, Procédure civile, tome I, n. 435 p. 97 et n. 451, p. 100).

2.2 La sous-location est un contrat de bail à loyer à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. Entre le locataire et le sous-locataire naît un contrat auquel s'appliquent toutes les règles des art. 253 et ss CO. Ainsi, à la fin du bail de sous-location, le sous-locataire est tenu de restituer les locaux au locataire principal conformément à l'art. 267 CO. En revanche, la sous-location n'engendre aucun rapport juridique entre le bailleur et le sous-locataire. En vertu du principe de la relativité des rapports d'obligation, les deux baux sont juridiquement indépendants. Il existe toutefois entre le bailleur principal et le sous-locataire un rapport juridique particulier même s'il ne s'agit pas d'un rapport contractuel direct (ATF 120 II 112 = JdT 1995 I 202, 205 et les références citées).

La résiliation du bail principal n'affecte pas directement le rapport de sous-location (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 578).

Le sous-bailleur peut diriger contre le sous-locataire une action contractuelle en expulsion fondée sur l'art. 267 al. 1 CO (DUCROT, Des usagers indésirables dans les locaux d'habitations ou commerciaux : le locataire après la fin du bail et le

sous-locataire non autorisé, *in* 14^{ème} Séminaire sur le droit de bail, 2006, p. 6 et p. 11). En revanche, la question de savoir si le bailleur principal peut demander l'expulsion du sous-locataire, auprès de la juridiction des baux et loyers, en se fondant sur l'art. 262 al. 3 CO, est controversée en doctrine (LCHAT, *op. cit.*, p. 580, n. 98, WEBER, Commentaire bâlois, n° 1 ad art. 267 CO, HOHL, L'expulsion de locataires de baux d'habitation et de locaux commerciaux *in* RFJ 1997, p. 24; *contra* DUCROT, *op. cit.*, *loc. cit.*, HIGI, Commentaire zurichois, n° 27 ad art. 262 CO). De jurisprudence constante, la Cour de justice retient que l'ensemble des actions en évacuation requises par un bailleur principal à l'encontre d'un sous-locataire relèvent du ressort exclusif des juridictions ordinaires (ACJC/368/2011 du 18 mars 2011 consid. 4.2 et les références citées).

2.3 En l'espèce, il est admis que les parties ont été liées par un bail de sous-location venu à échéance le 31 janvier 2014 et que le bail principal a pris fin à la même date.

A la relation contractuelle qui a lié les parties s'appliquaient toutes les dispositions des art. 253 ss CO, en particulier l'art. 267 al. 1 CO. Ainsi, à l'échéance du bail de sous-location, la recourante était tenue de restituer les locaux et les places de parc à la sous-bailleresse, qui répond à l'égard de la propriétaire de leur libération à l'échéance du bail principal. La fin de celui-ci est sans pertinence pour juger de la légitimation active de l'intimée, car la demande en évacuation ne se fonde pas sur le droit de propriété mais exclusivement sur la relation contractuelle de sous-location. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, l'intimée est bel et bien titulaire personnellement du droit matériel allégué et conserve un intérêt juridique à agir. Elle n'invoque donc pas le droit d'autrui et l'adage "nul ne plaide par procureur" n'a pas été violé (cf. ACJC/372/2006 du 3 avril 2006 consid. 8).

En définitive, c'est à bon droit que les premiers juges ont admis la légitimation active de l'intimée et ont prononcé l'évacuation de la sous-locataire.

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 3.** 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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1210/2014 rendu le 30 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10421/2013-4-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. 1.2).