



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11705/2024

ACJC/197/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 6 FEVRIER 2025**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés c/o Monsieur C_____, _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2024, représentés par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

SOCIETE COOPERATIVE D_____, sise _____, intimée, représentée par Me Nadia Isabel CLERIGO CORREIA, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 février 2025

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/843/2024 du 27 août 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ 19 à Genève, le box n° 3_____ situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ 2 à 6 à Genève et le box n° 4_____ situé au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ 11 à 21 à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé SOCIETE COOPERATIVE D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'échéance d'un délai de six mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), précisé que, l'évacuation portant sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ et B_____ occupaient les locaux litigieux en qualité de sous-locataires de C_____ et que le bail de ce dernier avait pris fin à l'échéance de la prolongation au 31 janvier 2024 dont les parties au contrat de bail étaient convenues. Ce n'était qu'après l'audience qui s'était tenue par-devant le Tribunal de première instance le 22 avril 2024 que A_____ et B_____ avaient formé une demande d'adhésion à la SOCIETE COOPERATIVE D_____, de sorte que leur statut d'occupants sans droit des locaux litigieux entre le 1er février et le 22 avril 2024 était acquis. Ceux-ci ne pouvaient déduire de leur démarche unilatérale tendant à devenir associés de la SOCIETE COOPERATIVE D_____, la conclusion d'un contrat de bail, celle-ci étant soumise à l'échange de manifestations de volonté concordantes. Ils n'étaient ainsi au bénéfice d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée.

A_____ et B_____ occupaient le logement litigieux avec leurs deux enfants âgés respectivement de 16 mois et d'un peu moins de 4 ans. Dans l'intérêt de ces derniers, l'octroi d'un délai de six mois après l'entrée en force du jugement pour leur permettre de trouver à se reloger était conforme au principe de proportionnalité, dès lors que par ailleurs les indemnités pour occupation illicite étaient réglées régulièrement. La SOCIETE COOPERATIVE D_____ n'ayant pas fait valoir un intérêt à la restitution des places de parking avant que le logement ne soit libéré, le sursis serait accordé pour les trois objets.

- B. a. Par acte d'appel, subsidiairement recours, expédié à la Cour de justice le 16 septembre 2024, A_____ et B_____ (ci-après : les sous-locataires ou les appelants) ont conclu à l'annulation du jugement précité, qu'ils ont reçu dans sa version complète le 10 septembre 2024, à la constatation de l'irrecevabilité de la requête formée par SOCIETE COOPERATIVE D_____ le 24 mai 2024, et au déboutement de celle-ci de toutes autres conclusions.

b. Par arrêt présidentiel du 23 septembre 2024, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Par réponse du 30 septembre 2024, la SOCIETE COOPERATIVE D_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboulements des appelants de toutes autres conclusions.

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

e. Elles ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 19 novembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Fondée en _____, SOCIETE COOPERATIVE D_____ est une coopérative d'habitation qui a pour but de mettre à disposition, exclusivement de ses sociétaires et de leurs familles, des logements à des conditions favorables ainsi que des surfaces d'activités.

Selon l'art. 8 de ses statuts, l'admission peut avoir lieu en tout temps. La demande d'admission doit être présentée par écrit au Comité de direction qui statue souverainement, et être accompagnée de la souscription d'une part sociale au moins. La décision du Comité de direction n'est pas motivée. Elle est sans appel.

Les directives d'attribution stipulent, notamment, que seules les candidatures des personnes titulaires d'un permis C et domiciliées en Suisse, ou titulaires d'un permis B, domiciliées en Suisse et originaires d'un pays membre de l'Union Européenne (UE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE) seront prises en compte.

Il y est également précisé que les candidatures qui n'ont pu être satisfaites au terme d'un délai de 4 ans (courant dès leur enregistrement) seront détruites.

Selon les directives d'inscription, notamment, un colocataire doit être ajouté pour chaque personne appelée à résider dans le logement (enfant(s) inclus). Il faut joindre un fichier pour chaque annexe munie d'un * et celles pour lesquelles le colocataire est concerné. Si le dossier est retenu, une proposition de locataire sera formulée en application des statuts et en fonction des disponibilités, sans garantie qu'il puisse être donné satisfaction à court, moyen ou long terme.

b. SOCIETE COOPERATIVE D_____ et C_____ étaient liés par des contrats de bail portant respectivement sur un appartement de 5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ 19, à Genève, sur un box n° 3_____ situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ 2 à 6 et sur un box n° 4_____ situé au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ 11 à 21.

C_____ était titulaire de quinze parts sociales de la SOCIETE COOPERATIVE D_____, reçues dans le cadre de son divorce d'avec E_____.

Le loyer mensuel de l'appartement était de 938 fr. 45 charges comprises, et celui de chacun des boxes de 110 fr.

Les baux ont été résiliés par la bailleuse, notamment faute pour le locataire d'occuper les locaux et, en date du 9 novembre 2021, les parties ont passé une transaction par-devant la Commission de conciliation en matière des baux et loyer, homologuée par le Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, à teneur de laquelle les congés étaient acceptés, une unique prolongation de bail était accordée au locataire, échéant le 31 janvier 2024, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} février 2024.

c. L'appartement n'a pas été libéré au 31 janvier 2024, étant toujours occupé, et ce depuis juin 2018, par A_____ et B_____ ainsi que leur deux enfants, nés respectivement le _____ 2020 et le _____ 2023.

d. SOCIETE COOPERATIVE D_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une action en revendication contre A_____ et B_____.

Lors de l'audience devant le Tribunal le 22 avril 2024, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a exposé qu'il n'était pas possible de conclure un contrat directement avec les occupants de l'appartement. L'inscription se faisait en ligne sur le site de la D_____. Il n'y avait plus de liste d'attente à cette date.

Le Tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître du litige par jugement JTPI/5874/2024 du 13 mai 2024, au motif que les occupants de l'appartement étaient sous-locataires.

e. Entre-temps, le 23 avril 2024, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a confirmé à A_____ son inscription en ligne et la création de son compte. Il avait deux mois pour constituer son dossier.

Le 30 avril 2024, D_____ a accusé réception de la demande d'inscription de A_____ avec ses annexes.

Le lendemain, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a écrit à A_____ que son dossier était incomplet, un compte n'ayant pas été créé pour chaque colocataire appelé à résider dans le logement. Le 7 mai 2024, elle a accusé réception de la mise à jour de son dossier par le précité, lequel était encore incomplet, selon message du 8 mai 2024.

Par nouveau courrier du 30 mai 2024, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a informé A_____ que son inscription et son compte étaient automatiquement supprimés, celui-ci étant titulaire d'un permis B (hors UE-AELA), ce que n'autorisaient pas les directives d'attribution.

Selon attestation de résidence du 4 juin 2024, établie par l'Office cantonal de la population et des migrations, A_____ est au bénéfice d'un permis C.

f. Par requête du 24 mai 2024, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a conclu à l'évacuation de A_____ et B_____ de l'appartement et des boxes sis rue 1_____ et à l'exécution directe du jugement dès son entrée en force.

Lors de l'audience du 27 août 2024, le conseil des sous-locataires a déposé un chargé de pièces et s'est opposé à la requête, se prévalant de la violation des règles de la coopérative, lesquelles devaient l'emporter sur celles du bail à loyer. Ces règles n'avaient pas été respectées dans le cadre de la demande d'adhésion formée par A_____. La demande d'adhésion avait été refusée après avoir été complétée. Un seul des époux pouvait devenir sociétaire. L'acquisition de la qualité de sociétaire impliquait la conclusion d'un bail.

SOCIETE COOPERATIVE D_____ a contesté la violation des règles de la coopérative et, en tout état, la pertinence de celle-ci. La demande de logement était postérieure au départ du locataire principal. Les pièces manquantes concernaient l'épouse de A_____.

A teneur du procès-verbal, le conseil des sous-locataires a d'ores et déjà contesté le jugement, ayant été interrompu deux fois lors de sa plaidoirie et 5 minutes seulement lui ayant été accordées pour terminer. Il a sollicité la reconvoque de la cause à l'issue de l'audience, requête rejetée sur le siège par le Tribunal.

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

EN DROIT

1. L'appel, déposé dans les forme et délai légaux contre une décision rendue dans une cause portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., compte tenu de la valeur du bien revendiqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_318/2009 du 30 septembre 2009 consid. 1.1), est recevable (art. 308 et 311 CPC).
2. Les appelants reprochent au Tribunal une constatation inexacte des faits.
 - 2.1 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).
 - 2.2 En l'espèce, l'état de faits a été complété dans la mesure utile.
3. Les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, leur conseil n'ayant pu s'exprimer librement lors de l'audience du 27 août 2024 et la reconvoque de l'audience ayant été refusée.

3.1 La jurisprudence déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst notamment le droit de s'exprimer avant qu'une décision ne soit prise, celle d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 I 187 consid. 2.2.; 129 II 497 consid. 2.2). Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, 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 (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2). Le juge 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. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., n'est pas une fin en soi, même s'il s'agit d'une garantie constitutionnelle de caractère formel. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_93/2014 du 21 août 2014 consid. 3.1.3; 4A_153/2009 du 1^{er} mai 2009 consid. 4.1 et les arrêts cités). Au surplus, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2).

3.2 En l'espèce, même à admettre une violation du droit d'être entendus des appelants, ce qui n'est pas évident, celle-ci pourrait être réparée devant la Cour de céans qui dispose d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Les appelants ont d'ailleurs pu s'exprimer dans le cadre de leur acte d'appel.

Comme il sera vu ci-après, la question de savoir si l'intimée était fondée à refuser la demande d'admission des appelants n'est pas pertinente. Ceux-ci ne sauraient dès lors se plaindre d'une violation de leur droit d'être entendus à cet égard.

Le grief est infondé.

4. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair (art. 257 CPC). Tel n'était pas le cas, puisque l'intimée leur aurait refusé à tort le sociétariat, ce que le Tribunal aurait dû examiner après une instruction approfondie.

4.1.

4.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois

l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

4.1.2 Lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019; ACJC/1458/2016 précité, consid. 2.1.4). Le propriétaire peut intenter l'action en revendication (action pétitoire; art. 641 al. 2 CC) en suivant la procédure du cas clair si les conditions de l'article 257 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2014 du 23 juin 2014).

4.1.3 La société coopérative peut en tout temps recevoir des nouveaux membres (art. 839 al. 1 CO). Les conditions d'entrée ne doivent pas rendre l'entrée onéreuse à l'excès (art. 839 al. 2 CO). Le fait de remplir les conditions d'entrée ne donne toutefois pas un droit à l'entrée (ATF 118 II 435).

Le coopérateur-locataire et la coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit: un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 ss CO), d'une part, et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 ss CO), d'autre part (ATF 134 III 159 consid. 5.2.3 p. 163; 136 III 65 consid. 2.2).

Selon les principes généraux, les cocontractants peuvent convenir de lier entre eux deux rapports juridiques d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes. Un tel lien peut être prévu dans les statuts d'une coopérative d'habitation (ATF 136 III 65 consid. 2.4.1 et les références citées).

4.2 Dans le présent cas, il est acquis que le bail principal a pris fin le 31 janvier 2024 et que les appelants étaient sous-locataires. Dès cette date, ils ne disposaient plus d'un titre les autorisant à demeurer dans les locaux, ce que le Tribunal a justement retenu.

Contrairement à ce qu'ils soutiennent, et comme cela ressort des considérations qui précèdent, les appelants ne disposaient pas d'un droit à être admis comme coopérateurs. A cet égard, comme relevé justement par le Tribunal, ils n'ont au demeurant pas démontré que l'intimée aurait été informée, avant de refuser leur dossier, de la titularité par l'appelant d'un permis C et partant du fait qu'il remplirait les conditions d'admission.

La qualité d'associé aurait-elle dû leur être accordée, les appelants ne démontrent pas qu'il en serait découlé le droit à la conclusion d'un bail. Au contraire, il ressort clairement des statuts de la coopérative qu'il se peut qu'une candidature ne soit pas satisfaite, ce qui signifie que l'admission d'une personne en qualité de coopérateur n'emporte pas automatiquement conclusion d'un bail. Il n'est par ailleurs ni allégué ni établi que tel serait le cas, aux termes des statuts de l'intimée.

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant le grief soulevé par les appelants, tiré du fait que ce ne serait pas le Comité directeur de l'intimée qui aurait refusé leur candidature, alors que c'était à celui-ci qu'incombait cette compétence.

Au vu des considérants qui précèdent, le grief tiré de la violation de l'interdiction de l'arbitraire, qui se confond avec les autres griefs soulevés, doit également être rejeté, sans qu'il y ait lieu de s'y attarder davantage.

En conclusion, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la question de savoir si l'intimée aurait indûment refusé la qualité de coopérateur aux appelants n'était pas pertinente pour l'issue du litige.

Ceux-ci ne disposant pas d'un titre les autorisant à demeurer dans l'appartement (ni à disposer des deux box), c'est à raison que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

Le jugement entrepris sera confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 16 septembre 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/843/2024 rendu le 27 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11705/2024.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.