



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14074/2019

ACJC/196/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 FEVRIER 2020

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 septembre 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Philippe EIGENHEER, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.02.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/866/2019 du 10 septembre 2019, reçu par les parties le 25 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et [son entreprise individuelle] C_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de tout tiers dont ils sont responsables et de leurs biens le bureau d'environ 68 m² situé à l'entresol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir leur évacuation par la force publique deux mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 7 octobre 2019 A_____ et C_____ ont formé recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule et déclare irrecevable la requête de cas clair du 21 juin 2019. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour dise que la décision d'évacuation ne pourra pas être exécutée avant le 1^{er} février 2020.
 - b.** Le 14 octobre 2019, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé.
 - c.** Le 16 octobre 2019, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement querellé.
 - d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
 - e.** Elles ont été informées le 18 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A_____ exploite en raison individuelle l'entreprise C_____ inscrite au Registre du commerce de Genève.
 - b.** B_____ SA a été locataire d'un bureau d'environ 68 m² situé à l'entresol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, à Genève.

L'immeuble dans lequel est situé le bureau précité appartient à la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ SA, bailleresse principale.
 - c.** Par contrat de bail du 19 juin 2014, B_____ SA, en tant que sous-bailleresse, a sous-loué à A_____, en tant que sous-locataire, le bureau précité.

Le montant du loyer a été fixé à 700 fr. par mois, plus 50 fr. de charges.

Le bail était conclu du 1^{er} juillet 2014 au 31 mai 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation avec un préavis de 6 mois.

d. Par avis de résiliation du 15 novembre 2018, B_____ SA a résilié le sous-bail pour son échéance du 31 mai 2019.

L'avis indique que le congé est motivé par la résiliation du bail principal.

e. A_____ a contesté ce congé le 21 décembre 2018 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il a retiré sa contestation le 6 mars 2019.

f. Le 3 juin 2019, B_____ SA a fait savoir à A_____ que le sous-bail avait pris fin au 31 mai 2019. Elle a précisé que le bail principal avait été résilié pour le 31 juillet 2019 et qu'elle devait restituer les locaux à cette date.

Elle mettait A_____ en demeure de quitter les locaux au 11 juin 2019 au plus tard, faute de quoi une procédure d'évacuation serait immédiatement engagée.

g. Le 19 juin 2019, A_____ a répondu qu'il n'était pas en mesure de quitter les lieux. Il ajoutait réclamer le remboursement d'une somme de 63'700 fr. qui aurait été facturée à tort à titre de "transaction couplée".

h. Le 21 juin 2019, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, B_____ SA a conclu à ce que le Tribunal prononce l'évacuation de A_____ et ordonne des mesures d'exécution directe.

i. Le 4 juillet 2019, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement de 63'700 fr. à l'encontre de B_____ SA.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 10 septembre 2019, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la demande d'évacuation, faute d'intérêt de sa partie adverse à récupérer les locaux. Il a fait valoir que le bail principal avait été résilié et que "l'unique intérêt" de B_____ SA était de "se servir de la présente procédure pour influencer sur la demande en paiement". La bailleresse principale n'avait pas agi en évacuation contre B_____ SA et s'accommodait de la situation.

B_____ SA a produit, en réponse à ces allégations, le procès-verbal de l'accord qu'elle avait conclu le 30 novembre 2018 avec la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ SA par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a précisé que, dans le cadre de cet accord, elle s'était engagée envers la bailleresse à restituer les locaux, de sorte qu'elle avait un intérêt à récupérer ceux-ci.

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

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).

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).

Si les conditions pour ordonner 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 selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, 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 peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, le recourant ne remet pas en cause la résiliation du bail, mais conteste, d'une part, la possibilité pour sa partie adverse d'obtenir son évacuation par la voie de la procédure pour les cas clairs et, d'autre part, les modalités d'exécution de l'évacuation fixées par le Tribunal.

Le loyer mensuel des locaux litigieux, charges non comprises, étant de 750 fr., la valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr. (6 x 750 fr.) de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

S'agissant d'une entreprise individuelle, C_____ n'a pas la personnalité morale, de sorte que seul A_____ est partie à la présente procédure.

1.3 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail était valable et que le sous-locataire ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à occuper les locaux litigieux de sorte que son évacuation devait être prononcée. La sous-bailleresse avait un intérêt à obtenir la restitution des locaux pour les rendre à la bailleresse et respecter ainsi l'engagement pris à l'égard de celle-ci aux termes de l'accord du 30 novembre 2018.

Le recourant fait valoir que la pièce déposée par l'intimée lors de l'audience du 10 septembre 2019 était irrecevable car elle portait sur un pseudo nova, alors que

l'intimée avait "épuisé" son "tour de parole unique", en application de l'art. 229 al. 2 CPC. L'intimée n'avait dès lors pas d'intérêt à récupérer les locaux litigieux de sorte que la demande d'évacuation devait être déclarée irrecevable.

- 2.1 2.1.1** Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

2.1.2 Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

2.2 En l'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher la question de la recevabilité de la pièce produite par l'intimée lors de l'audience du Tribunal du 10 septembre 2019.

En effet, le sous-bail ayant été valablement résilié avec effet au 31 mai 2019, le recourant est tenu de restituer les locaux litigieux conformément à l'art. 267 al. 1 CO.

Il n'est par ailleurs pas contesté que le bail principal a également été résilié avec effet au 31 juillet 2019. Ceci ressort d'ailleurs des pièces produites par l'intimée avec sa requête.

L'intimée, qui est elle-même tenue de restituer les locaux à la bailleuse principale en application de l'art. 267 al. 1 CO, a un intérêt évident à obtenir l'évacuation du recourant. Les allégations de celui-ci, selon lesquelles la bailleuse principale n'entendrait pas obtenir la restitution des locaux et s'accommoderait de la situation actuelle ne sont corroborées par aucun élément de preuve et doivent être écartées.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé en tant qu'il ordonne l'évacuation de la recourante.

-
3. Le recourant fait valoir que le délai de départ de deux mois qui lui a été accordé par le Tribunal est insuffisant et sollicite un délai arrivant à échéance au 31 janvier 2020, alléguant que l'intimée lui avait assuré qu'il pourrait louer les locaux directement à la bailleresse principale, que le montant du sous-loyer était excessif, que l'intimée ne faisait valoir aucune urgence à récupérer les locaux et que le recourant employait trois personnes.

3.1 En tant que la restitution de locaux suppose leur évacuation forcée, c'est-à-dire une mesure de contrainte à exercer contre la partie tenue à restitution, le juge saisi du litige doit ordonner cette évacuation forcée en application des art. 236 al. 3 et 343 al. 1 let. d CPC. Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7.2).

3.2 En l'espèce, le sursis de deux mois accordé au recourant par le Tribunal est conforme au principe de proportionnalité.

En effet, le sous-bail a été résilié le 15 novembre 2018 pour son échéance contractuelle du 31 mai 2019, de sorte que le recourant a bénéficié d'un temps suffisant pour prendre ses dispositions et rechercher de nouveaux locaux.

Ses allégations selon lesquelles l'intimée lui avait assuré qu'il pourrait louer les locaux directement à la bailleresse principale et que le montant du sous-loyer est excessif ne sont pour le surplus pas établies, et sont au demeurant dénuées de pertinence.

Le jugement querellé sera par conséquent entièrement confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 octobre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/866/2019 rendu le 10 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14074/2019-8-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.