



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/14275/2019

ACJC/1843/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 16 DECEMBRE 2019**

Entre

**Monsieur** A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 9 août 2019, comparant par Me Karin BAERTSCHI, avocate, rue du 31-Décembre 41, 1207 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée c/o M. A\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.12.2019.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance JTBL/749/2019 du 9 août 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a condamné A\_\_\_\_\_ à restituer à B\_\_\_\_\_ un jeu de clés permettant l'accès à l'appartement de deux pièces situé au 9<sup>ème</sup> étage (n° 1\_\_\_\_\_) de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ (GE), (ch. 1 du dispositif), sous la menace de la peine de l'art. 292 CP (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 2 septembre 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre cette ordonnance. Il conclut à son annulation et, cela fait, statuant à nouveau, à ce qu'il soit dit que B\_\_\_\_\_ n'a aucun droit d'obtenir la restitution des clés litigieuses dès lors qu'elle ne dispose d'aucun droit sur l'appartement.
- b.** Dans sa réponse du 12 septembre 2019, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 8 octobre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A\_\_\_\_\_ est titulaire d'un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces au 9<sup>ème</sup> étage (n° 1\_\_\_\_\_) de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ (GE) , depuis le 1<sup>er</sup> avril 2004.
- Le loyer mensuel de cet appartement s'élève à 910 fr., charges comprises.
- b.** Par contrat du 16 juillet 2015, A\_\_\_\_\_ a sous-loué à B\_\_\_\_\_, à compter du 16 février 2015 et pour une durée indéterminée, une chambre meublée de l'appartement susmentionné pour un loyer mensuel de 455 fr.
- B\_\_\_\_\_ vivait déjà dans l'appartement depuis février 2014, les parties entretenant alors une relation intime, qui est actuellement terminée.
- c.** Le 19 juin 2019, en l'absence de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a fait changer les serrures de l'appartement, de sorte que celle-ci n'a plus pu y pénétrer.
- d.** Elle a adressé plusieurs messages à A\_\_\_\_\_ pour lui demander de lui ouvrir la porte de l'appartement.
- A\_\_\_\_\_ lui a répondu qu'elle ne pourrait plus revenir dans cet appartement, mais qu'elle pourrait récupérer ses affaires après avoir pris rendez-vous avec lui.

e. B\_\_\_\_\_ est hébergée provisoirement par des amis.

f. Par requête du 25 juin 2019, assortie de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers condamne A\_\_\_\_\_ à lui restituer la possession de l'appartement litigieux, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et fasse interdiction à A\_\_\_\_\_ de remettre l'usage de l'appartement à un tiers ou d'en disposer d'une autre façon qu'en lui restituant la possession des lieux. Elle a également conclu à ce qu'elle soit autorisée à procéder au changement des serrures de l'appartement à titre de mesure d'exécution directe, à appeler à la force publique pour exécuter ladite décision dès son prononcé et à ce A\_\_\_\_\_ soit condamné à une amende de 200 fr. par jour de retard dans l'exécution de l'ordonnance.

g. Par ordonnance du 25 juin 2019, le Tribunal a rejeté la requête sur mesures superprovisionnelles, faute d'urgence puisque B\_\_\_\_\_ avait trouvé des solutions d'hébergement chez des connaissances.

h. Dans ses déterminations écrites du 17 juillet 2019, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que B\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes ses conclusions sur mesures provisionnelles et au fond.

Il a produit la copie d'un document non daté qu'il a allégué avoir adressé par courriel à B\_\_\_\_\_ le 11 mai 2018, lui demandant de quitter l'appartement avant le 15 mai 2018.

i. Lors de l'audience du 29 juillet 2019 devant le Tribunal, B\_\_\_\_\_ a produit un chargé de pièces complémentaires comprenant la copie du contrat de sous-location signé le 16 juillet 2015, une attestation non datée et signée par A\_\_\_\_\_ à teneur de laquelle il autorisait B\_\_\_\_\_ à vivre chez lui et à utiliser son adresse, la copie d'un contrat de logement signé par A\_\_\_\_\_ le 5 juin 2015, la copie d'un courrier daté du 29 janvier 2016 adressé à l'OCPM dans lequel A\_\_\_\_\_ confirmait que B\_\_\_\_\_ habitait chez lui depuis le 16 février 2015 et payait la moitié du loyer, la copie de dix-huit quittances signées par A\_\_\_\_\_ attestant du versement par B\_\_\_\_\_ de 455 fr. à titre de loyer ainsi que la copie de décomptes établis par l'Hospice général attestant que 455 fr. étaient versés mensuellement à B\_\_\_\_\_ pour sa part du loyer.

A\_\_\_\_\_ a relevé que sa signature figurait sur le contrat de sous-location, mais il ne se souvenait pas l'avoir signé. Il ne se souvenait pas avoir rédigé ou signé les autres documents. Il a admis avoir reçu plusieurs fois des montants de 455 fr. valant participation au loyer de la part de B\_\_\_\_\_. Il a déclaré que si le Tribunal devait lui ordonner de restituer les clés de l'appartement à B\_\_\_\_\_, il le ferait.

Le Tribunal a décidé de reconvoquer la cause à brève échéance afin que A\_\_\_\_\_ puisse se déterminer sur les pièces nouvellement produites.

**j.** A l'issue de l'audience du 29 juillet 2019, B\_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle requête de mesures superprovisionnelles, reprenant les conclusions de sa requête du 25 juin 2019.

**k.** Par ordonnance du 29 juillet 2019, le Tribunal a rejeté cette requête, vu que l'intéressée disposait d'un logement provisoire, et convoqué une nouvelle audience le 5 août 2019.

**l.** Lors de l'audience du 5 août 2019, A\_\_\_\_\_ a déposé un certificat médical daté du 29 juillet 2019, faisant état d'un arrêt de travail à 100% du 8 mars au 29 mars 2019 en raison d'un *burn out* et d'une relation toxique qu'il vivait avec son ex-compagne mettant en danger son quotidien.

Les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger.

**m.** Dans son jugement du 9 août 2019, le Tribunal, se fondant sur l'art. 927 CC, a considéré que l'existence d'un contrat de sous-location de durée indéterminée entre les parties était établie. Il n'était par ailleurs pas contesté que la requérante avait perdu la possession de l'appartement litigieux à la suite du changement de serrures opéré par A\_\_\_\_\_ le 19 juin 2019 et il était vraisemblable qu'elle subissait une atteinte qui risquait de lui causer un préjudice difficilement réparable, ayant été empêchée de réintégrer son logement et de disposer de ses effets personnels. A\_\_\_\_\_ serait dès lors condamné à restituer à B\_\_\_\_\_ un jeu des clés donnant accès à l'appartement litigieux, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP. Lors de l'audience du 29 juillet 2019, A\_\_\_\_\_ avait déclaré qu'il se conformerait à l'ordonnance qui serait rendue à son encontre et, aucun élément concret ne permettant d'en douter, il n'y avait pas lieu d'ordonner les autres mesures d'exécution requises par la requérante.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions (al. 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 (al. 2).

L'art. 92 CPC prévoit par ailleurs que les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant

annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt; s'il s'agit de rentes viagères, le montant du capital correspond à sa valeur actualisée (al. 2).

Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, p. 271).

L'appelant réclame la restitution de la possession exclusive des locaux qu'il occupait. D'après la jurisprudence, l'action possessoire en réintégrande est de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 1.2). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant du loyer, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux.

**1.2** En l'espèce, le sous-loyer mensuel de l'appartement s'élève à 455 fr., charges comprises, et le sous-bail ayant été conclu pour une durée indéterminée, la valeur capitalisée du montant du loyer selon l'art. 92 al. 1 CPC est supérieure à 10'000 fr.

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** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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.** L'appelant soutient qu'il dispose d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC puisqu'il est titulaire du bail depuis 2004 et que c'est par complaisance qu'il a conclu le contrat de sous-location avec l'intimée, après la fin de sa relation de couple, afin que cette dernière puisse bénéficier de l'aide de l'Hospice général. Le contraindre à reprendre une cohabitation avec l'intimée créerait une situation "grotesque et absurde".

**2.1** L'intimée a réclamé le prononcé de mesures superprovisionnelles et provisionnelles dans la cadre de son action fondée sur l'art. 927 CC, aux termes de laquelle elle prend des conclusions "au fond", étant relevé que les décisions sur l'action possessoire au sens de l'art. 927 CC sont des décisions portant sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF (ATF 144 III 145 consid. 2).

**2.1.1** Selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est

titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, Commentaire romand, CPC, 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2011 consid. 4).

La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, Procédure civile, tome 2, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, p. 323 s.).

**2.1.2** Les actions possessoires des art. 927 s. CC ont pour objet la défense de la possession comme telle et permettent de réagir contre une voie de fait apparente. Elles ne visent ainsi qu'au rétablissement et au maintien de l'état de fait antérieur (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_63/2019 du 19 juillet 2019 consid. 5.2). Sous réserve de l'art. 927 al. 2 CC, qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elles n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, seule une procédure engagée sur le terrain du droit (action pétitoire) pouvant mettre fin aux effets de la décision portant sur la protection de la possession (action possessoire).

L'action possessoire de l'art. 927 al. 1 CC a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Le demandeur à l'action réintégrande doit prouver la réalisation de deux conditions, à savoir qu'il avait la possession de la chose et qu'il a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite; l'acte d'usurpation qui enlève au possesseur sa possession sur la chose est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi, ni par le consentement du possesseur. Le degré de la preuve exigé par l'art. 927 al. 1 CC est la certitude (*voller Beweis*); la simple vraisemblance (*blosses Glaubhaftmachen*) ne suffit pas

---

(ATF 144 III 145 consid. 3.2). Le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 *in fine* CC (ATF 113 II 243 consid. 1b). Il ne peut que contester l'usurpation illicite en invoquant le consentement du demandeur ou une justification tirée de la loi.

L'art. 927 al. 2 CC apporte toutefois une exception à ce principe pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit - réel ou contractuel (ATF 40 II 559 consid. 3) - préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 113 II 243 consid. 1b *in fine*). Cette disposition vise, dans un souci d'économie de procédure, à ne pas donner gain de cause au demandeur à la réintégrande qui aurait certainement tort dans un procès au pétitoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1).

L'existence d'un bail, d'un bail tacite, d'une sous-location, la validité de la résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau contrat de bail sont des questions qui touchent au droit sur la chose, et qui, sous réserve de l'exception prévue par l'art. 927

al. 2 CC, ne jouent aucun rôle dans le procès sur le possessoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1). Lorsqu'il doit prononcer le rétablissement de l'état de fait antérieur, le juge doit uniquement rechercher qui, du demandeur ou du défendeur, avait la maîtrise effective de la chose précédemment, c'est-à-dire avant l'acte d'usurpation illicite. Ainsi, selon la jurisprudence, celui qui est au bénéfice d'un contrat de bail peut, en tant que possesseur des lieux loués, repousser par la force les actes d'usurpation émanant de celui qui se croirait au bénéfice d'un droit (ATF 40 II 329 consid. 3).

**2.2** En l'espèce, l'appelant a fait changer les serrures de l'appartement en l'absence de l'intimée, de sorte que celle-ci n'a plus pu y pénétrer. Elle a dès lors perdu, contre sa volonté, la possession de la chambre de l'appartement qu'elle sous-louait et dont elle jouissait. L'appelant n'invoque aucun motif justificatif tiré de la loi; de sorte qu'il sera considéré que les conditions de l'art. 927 al. 1 CC sont remplies.

L'appelant soutient qu'il serait manifeste qu'il jouirait d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC. Il faut comprendre de ses explications qu'il soutient à cet égard être titulaire du bail de l'appartement qu'après sa rupture avec l'intimée celle-ci n'a pas voulu quitter. L'appelant a conclu avec l'intimée un sous-bail qui donne le droit à cette dernière d'occuper l'une des chambres de l'appartement. Les motifs pour lesquels le contrat de sous-location aurait été conclu, à savoir, selon l'appelant, permettre à l'intimée de percevoir des prestations qu'elle n'aurait autrement pas pu percevoir de la part de l'Hospice général, ne sont pas déterminants et ne permettent vraisemblablement pas de considérer que l'intimée serait au bénéfice d'un "faux" contrat de sous-location ne lui octroyant aucun droit sur la chambre concernée. Enfin, le fait que, selon l'appelant, la situation serait "absurde et grotesque" est dépourvu de pertinence juridique.

En définitive, il est vraisemblable que l'intimée dispose du droit qu'elle invoque et que l'appelant ne jouit pas d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC. Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas la réalisation des autres conditions d'octroi des mesures provisionnelles requises, en particulier celle de l'urgence et celle du préjudice difficilement réparable.

L'ordonnance attaquée sera dès lors confirmée.

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 (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 2 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/749/2019 rendue le 9 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14275/2019.

**Au fond :**

Confirme cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*