



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14553/2017

ACJC/646/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 MAI 2019

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2018, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SARL, sise _____, intimée, comparant par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.05.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/499/2018 du 29 mai 2018, reçu par les parties le 4 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent à raison de la matière pour connaître de la demande en paiement formée par A_____, bailleresse principale, à l'encontre de B_____ SARL, sous-locataire (ch. 1 du dispositif), déclaré par conséquent irrecevable ladite demande (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 à la Cour de justice le 4 juillet 2018, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue au fond dans le sens des considérants et, subsidiairement, à la condamnation de B_____ SARL à lui payer 53'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2016 (date moyenne), 5'804 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2016 (sous déduction de 1'526 fr. 50), 554 fr. 80, 60 fr., 3'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2016 (date moyenne), 190 fr., 2'100 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2016 (date moyenne) et 650 fr.
- b.** B_____ SARL conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont été informées le 4 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.
- C.**
- a.** A_____, bailleresse principale, et C_____, locataire principal, ont été liés par un contrat de bail à loyer portant sur une arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), ainsi que par des contrats de bail à loyer portant sur un garage intérieur n° 1_____ et des emplacements de stationnement n° 2_____ à 3_____ situés respectivement au sous-sol et au rez-de-chaussée du même immeuble.

Les locaux litigieux étaient destinés à l'usage d'un café-restaurant.

Le loyer de l'arcade a été fixé en dernier lieu à 4'100 fr. par mois, frais accessoires compris, celui du garage intérieur à 150 fr. par mois et celui des emplacements de stationnement à 300 fr. par mois.

b. D_____ SARL, représentée par C_____, propriétaire du fonds de commerce du café-restaurant exploité dans les locaux susmentionnés, et B_____ SARL ont conclu le 27 mai 2013 un contrat de sous-location portant sur l'arcade, le garage interne et les emplacements de parking, prenant effet au 1^{er} juin 2013.

Le sous-loyer a été fixé à 4'550 fr. par mois au total.

c. Par avis du 30 septembre 2015, D_____ SARL a résilié le bail de sous-location pour le 31 octobre 2015 pour défaut de paiement des loyers.

Le congé a été validé par le Tribunal des baux et loyers par jugement du 9 juin 2016.

d. Les loyers n'étant plus acquittés depuis septembre 2015, la bailleuse principale a résilié le bail de l'arcade pour le 31 mai 2016 et ceux des parkings et garage pour le 31 janvier 2016.

Par jugements des 20 avril et 4 août 2016, le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'évacuation immédiate de C_____ du garage, des emplacements de stationnement et de l'arcade.

e. B_____ SARL et A_____ sont alors entrées en pourparlers en vue de la conclusion d'un contrat de bail, lesquels n'ont toutefois pas abouti.

f. B_____ SARL a libéré les locaux le 2 mai 2017.

g. Par pli du 9 mai 2017, la bailleuse principale a mis en demeure B_____ SARL de lui verser, dans un délai de 10 jours, divers montants, sous imputation de la garantie bancaire libérée à hauteur de 13'536 fr. et de 16'400 fr. payés par la sous-locataire.

h. En date du 28 juin 2017, la bailleuse principale a déposé une demande en paiement à l'encontre de B_____ SARL devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Déclarée non conciliée à l'audience du 5 octobre 2017, la demande a été portée devant le Tribunal le 6 novembre 2017.

A_____ a conclu à la condamnation de B_____ SARL à lui verser 53'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2016 (date moyenne) au titre d'arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite de l'arcade; 5'804 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2016, sous déduction de la somme de 1'526 fr. 50, au titre de frais de chauffage; 554 fr. 80; 60 fr. au titre de frais de rappel concernant l'arcade; 3'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2016 (date moyenne) au titre d'arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite des places de parking; 190 fr. au titre de frais de rappel concernant les places de parking; 2'100 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2016 (date moyenne) au titre d'arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite du garage; 650 fr. au titre de frais de rappel concernant le garage.

i. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 19 mars 2018, B_____ SARL a principalement conclu à l'irrecevabilité de la demande, prenant en outre des conclusions subsidiaires et reconventionnelles au fond.

Elle a soulevé l'incompétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers.

j. Par ordonnance du 22 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a limité la procédure à la question de sa compétence *ratione materiae* et a ordonné la tenue de plaidoiries orales sur cette question.

Lors de l'audience du 17 avril 2018, B_____ SARL a persisté à conclure à l'incompétence du Tribunal des baux et loyers, alors que A_____ a conclu à la recevabilité de la demande.

La cause a été gardée à juger sur la question de la compétence du Tribunal à l'issue de cette 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 64'432 fr. 65. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Le Tribunal des baux et loyers a considéré qu'il n'était pas compétent *ratione materiae* en se référant à deux arrêts de la Chambre des baux et loyers de 1998. Il a considéré que ces jurisprudences étaient toujours d'actualité puisque l'actuel art. 89 LOJ fixant sa compétence reprenait la même formulation que celle existant avant l'entrée en vigueur du CPC et celle de la LOJ en vigueur en 2002. Le Tribunal en a conclu que le législateur, lors de l'adaptation du droit genevois au CPC, n'avait vraisemblablement pas souhaité soumettre les litiges entre le bailleur principal et un sous-locataire à la compétence de la juridiction des baux et loyers.

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir appliqué deux jurisprudences anciennes de la Chambre des baux et loyers, alors que la jurisprudence récente de cette même Chambre prévoit que le Tribunal des baux et loyers est compétent pour connaître des actions en vertu desquelles le bailleur principal fait valoir contre le sous-locataire des créances en rapport avec la jouissance de la chose louée.

- 2.1 **2.1.1** La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est actuellement définie par l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, 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). Cette formulation correspond à l'art. 56M let. a aLOJ, en vigueur jusqu'à l'entrée en vigueur du CPC, ainsi qu'à l'art. 56A aLOJ, en vigueur jusqu'en 2002, date de l'entrée en vigueur de l'art. 56M let. aLOJ.

L'art. 56M aLOJ prévoyait la compétence du Tribunal des baux et loyers pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière (let. a), ainsi que sur les litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 (let. b). Les contestations de nature civile ou commerciale que la loi n'attribuait pas à une autre juridiction étaient quant à elles soumises à la juridiction du Tribunal de première instance (art. 22 aLOJ). L'ancien art. 56A aLOJ avait une teneur similaire.

D'après la jurisprudence, le tribunal saisi doit examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte à ce stade des objections de la partie adverse. La compétence du tribunal dépend de la question qui lui est posée et non de la réponse qu'il doit donner, celle-ci ne pouvant précisément intervenir qu'après un examen sur le fond (ATF 137 III 32 consid. 2.2).

Le tribunal peut toutefois d'emblée se déclarer incompétent si la prétention est manifestement mal fondée (ATF 91 I 121 consid. 5). Il en est de même si, au regard des allégations, il paraît exclu de retenir une qualification du contrat ou de l'objet du litige telle que celle proposée par le demandeur (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et 2.4.2). De manière générale, le refus de la compétence suppose que la thèse du demandeur apparaisse d'emblée spécieuse ou incohérente, ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents de la partie défenderesse (ATF 136 III 486 consid. 4; ACJC/981/2016 du 13 juillet 2016 consid. 2.1).

2.1.2 Le Tribunal fédéral a considéré dans un arrêt du 11 mai 1994 dans lequel il devait trancher la compétence *ratione fori* d'un tribunal du canton des Grisons, qu'il existait entre le bailleur principal et le sous-locataire un rapport juridique particulier, même s'il ne s'agissait pas d'un rapport contractuel direct (ATF 120 II 112 consid. 3b/cc - JdT 1995 I 202). Ces relations particulières pouvaient engendrer des litiges, lesquels étaient soumis à la procédure généralement applicable en droit du bail, même si les parties au litige n'étaient pas directement liées (consid. 3b/bb). Mentionnant diverses prétentions que le bailleur pouvait de par la loi élever directement contre le sous-locataire et pour lesquelles les anciens art. 274 ss CO sur la désignation par les cantons des autorités compétentes notamment en matière de bail s'appliquaient, le Tribunal fédéral a conclu qu'il se

justifiait de généraliser la solution et de l'admettre uniformément pour tous les litiges relatifs à l'usage de la chose louée. En effet, l'élément déterminant n'est pas le rapport contractuel mais l'état de fait sur lequel repose la prétention, qui doit ressortir du droit du bail à loyer, cette dernière notion devant être comprise extensivement (consid. 3c).

Dans un arrêt du 14 novembre 1997 portant sur un litige opposant un locataire principal à des sous-locataires et au bailleur principal (donc de la compétence de la juridiction des baux et loyers), la Chambre civile de la Cour a résumé la position du Tribunal fédéral comme suit : la notion de «litiges relatifs aux baux et loyers» de l'art. 274b CO comprend également les actions en vertu desquelles un bailleur principal fait valoir contre un sous-locataire des créances en rapport avec la jouissance de la chose louée, en d'autres termes toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant des art. 253 et ss CO, à quelque titre que ce soit.

Dans un autre arrêt du même jour, la Chambre civile de la Cour a confirmé la compétence exclusive des juridictions ordinaires pour statuer sur les actions en évacuation déposées par un bailleur à l'encontre d'un sous-locataire, solution qui avait prévalu jusqu'alors et qui devait être maintenue. Cette solution était motivée par le fait qu'une disposition de droit fédéral ou de droit cantonal qui contraindrait le bailleur principal à s'adresser aux juridictions des baux et loyers pour obtenir l'expulsion d'un sous-locataire sur la base de l'art. 641 al. 2 CC pouvait conduire à des incertitudes juridiques et favoriser les procédés dilatoires (ACJC/1417/97 du 14 novembre 1997 consid. 2d).

Dans ce même arrêt, la Chambre civile a cependant relevé que d'après le Tribunal fédéral, la notion de «litiges relatifs aux baux et loyers» de l'art. 274b CO devait être interprétée de manière extensive, afin de répondre aux impératifs liés à l'application pratique des règles de procédure édictées par le nouveau droit du bail. Dès lors, les «litiges relatifs aux baux et loyers» comprenaient tant les différends portant sur des rapports contractuels de bail que ceux dans lesquels l'état de fait relevait des art. 253 ss CO, à quelque titre que ce soit, fût-il quasi-contractuel ou extra-contractuel. Il en allait par exemple ainsi de l'action par laquelle un bailleur principal faisait valoir directement contre un sous-locataire une créance en rapport avec la jouissance de la chose louée (art. 262 al. 3 CO), en paiement du loyer (art. 112 CO) ou en restitution de la chose (action en évacuation) (consid. 2c).

Le raisonnement développé par la Chambre civile a été suivi par la Chambre de céans dans un arrêt du 9 novembre 1998 rendu dans la cause C/4_____/97, admettant l'incompétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers pour statuer sur une requête en évacuation dirigée contre des sous-locataires (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 9 novembre 1998 rendu dans la cause C/4_____/97 consid. 2c).

Dans un arrêt du 21 mai 2005, le Tribunal fédéral a retenu que les cantons étaient libres de soumettre les litiges relevant du droit du bail à une juridiction spécialisée ou à une instance ordinaire. Toutefois, dans la mesure où de telles autorités spécialisées ont été instituées, dont la composition est particulière à Genève, soit paritaire (art. 2 al. 1 de la loi genevoise instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers du 4 décembre 1977 et 56M aLOJ), il y avait lieu de respecter strictement les règles de compétence *ratione materiae* y relatives. Ainsi, si le litige se situe sur le terrain du droit du bail, il doit être soumis à la juridiction spécialisée (arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.5).

Dans des arrêts plus récents, la Chambre des baux et loyers a considéré qu'il fallait examiner la compétence du Tribunal des baux et loyers à la lumière des jurisprudences rendues en application des art. 56M aLOJ et 56A aLOJ, lesquelles restaient applicables à l'art. 89 al. 1 let. a LOJ, de même que de l'art. 274a aCO. Ainsi, d'une manière générale, la Chambre de céans a admis que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss aCO (ACJC/1309/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.1; ACJC/1149/2011 du 19 septembre 2011 consid. 4.2.1; ACJC/1368/2014 du 10 novembre 2014 consid. 2.1.1; ACJC/391/2015 du 30 mars 2015 consid. 2.1; ACJC/1217/2016 du 19 septembre 2016 consid. 3.1.1). Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'ancien art. 274b CO dont il découle que les «litiges relatifs au contrat de bail» correspondent bien à la définition large des «Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis» donnée dans l'ATF 120 II 112, donc à tout état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIIIe et VIIIe bis du Code des obligations (arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3; arrêt de la Cour de justice du 8 novembre 2004 rendu dans la cause C/5_____/02 consid. 2.1; ACJC/1309/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.1).

Dans ce cadre, la Chambre de céans a rappelé la compétence de la juridiction des baux et loyers pour connaître d'une prétention en dommages et intérêts fondée par exemple sur l'art. 41 CO lorsque cette prétention est l'accessoire d'une autre prétention fondée sur le bail à loyer, telle une demande d'évacuation (ACJC/1309/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.1; ACJC/1149/2011 du 19 septembre 2011 consid. 4.2.1; ACJC/881/2012 du 18 juin 2012 consid. 5.1).

La juridiction des baux et loyers est en outre compétente pour statuer sur les différends qui mettent en cause non seulement des bailleurs et des locataires ou fermiers, mais encore des tiers, en particulier les personnes qui ont émis des garanties en rapport avec des contrats de bail (ACJC/1193/1997 du 6 octobre 1997; ACJC/902/1998 du 7 septembre 1998). A cet égard, le fondement légal de la prétention soulevée contre le tiers n'est pas décisif. La Chambre des baux et

loyers a en particulier admis sa compétence pour examiner le litige opposant un bailleur à un tiers qui s'était porté fort des obligations du locataire et avait garanti ainsi la bonne exécution du contrat de bail, quand bien même les parties n'étaient pas liées par un tel contrat et que la garantie émise ne relevait pas de l'art. 257e CO (ACJC/902/1998 du 7 septembre 1998; ACJC/881/2012 du 18 juin 2012 consid. 5.1).

2.1.3 La majorité de la doctrine approuve l'interprétation large de la compétence des juridictions des baux et loyers.

Sous l'empire de l'art. 56M aLOJ, la doctrine avait déjà relevé que «la pratique jurisprudentielle relative à l'art. 56M LOJ est plutôt large : ainsi, le Tribunal des baux et loyers n'est-il pas seulement compétent si les art. 253 ss ou 275 ss CO s'appliquent, mais aussi dès que la contestation relève substantiellement d'une relation de bail à loyer. Autrement dit, la compétence matérielle de la juridiction des baux et loyers ne dépend pas formellement de la conclusion du bail; un rapport contractuel direct de bail entre les parties au procès n'est pas indispensable. Il suffit que la prétention soulevée soit déduite d'une relation de bail et qu'elle concerne une chose immobilière» (MORVAN/HOFMANN, Questions choisies de procédure civile genevoise en matière de baux et loyers, in SJ 2008 II p. 75 et les références citées).

Dans leur contribution rédigée avant l'entrée en vigueur du CPC, MORVAN et HOFMANN émettaient le souhait que les litiges relatifs aux sous-locataires soient soumis à la compétence de la juridiction des baux et loyers lors de l'adaptation du droit genevois au CPC. Ils s'interrogeaient même sur la possibilité de leur rattacher aussi certains litiges de droits réels (notamment les actions en revendication) (MORVAN/HOFMANN, Questions choisies de procédure civile genevoise en matière de baux et loyers, in SJ 2008 II p. 80).

LACHAT soutient également une interprétation extensive de la compétence des juridictions des baux et loyers. Cet auteur est d'avis que la compétence à raison de la matière des autorités paritaires de conciliation et du Tribunal des baux et loyers doit être interprétée largement et s'étendre notamment aux litiges entre le bailleur principal et le sous-locataire qui relèvent de l'usage de la chose louée (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2^{ème} éd., 2019, Lausanne, pp. 60, 61 et 64 et les références citées).

LACHAT et GROBET THORENS admettent aussi la compétence des autorités de conciliation et des juridictions de baux et loyers lorsque le bailleur principal a des droits directs contre le sous-locataire, par exemple lorsqu'il agit directement contre le sous-locataire en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux sur la base de l'art. 262 al. 3 CO (LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, Lausanne, pp. 744 et 746).

Selon ROHRER, l'art. 262 al. 3 CO peut également servir de fondement à une action en expulsion directe formée par le bailleur principal à l'encontre d'un sous-locataire (ROHRER, in Commentaire SVIT, 2018, n. 48 ad art. 262 CO). Cet auteur considère également que le concept de «litiges relatifs aux baux et loyers» de l'art. 274b CO doit être compris de manière extensive et englober également les litiges survenant entre le bailleur et le sous-locataire (ROHRER, op. cit., n. 59 ad art. 262 CO).

Pour DIETSCHY-MARTENET, un litige opposant un bailleur principal à un sous-locataire relève d'un état de fait afférent au bail, quand bien même les parties ne sont liées par aucune relation contractuelle. Ce litige peut en outre porter sur un quasi-contrat de bail, par exemple lorsqu'il concerne l'occupation illicite des locaux après la fin des relations contractuelles (DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle, 2018, p. 5).

D'après BISE et PLANAS, la compétence *ratione materiae* de juger les litiges concernant des créances que le bailleur fait valoir contre le sous-locataire en rapport avec la jouissance de la chose appartient à l'autorité de conciliation du lieu de situation de l'immeuble et aux juridictions de baux et loyers, là où il en existe. Ces auteurs relèvent que, curieusement, la jurisprudence plutôt claire du Tribunal fédéral ne semble pas être suivie par les tribunaux genevois, ce qui ne lui enlève toutefois en rien sa valeur (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., Bâle, 2017, n. 81 ad art. 262 CO).

Un courant minoritaire de la doctrine semble réticent à une interprétation extensive de la compétence des juridictions des baux et loyers.

A cet égard, HIGI estime qu'au vu de considérations liées à la mise en œuvre habituelle des règles de compétence, à la sécurité du droit et à la nécessité d'interpréter le mot «bail» selon son acceptation usuelle, le Tribunal fédéral devrait revenir à une interprétation plus stricte et limiter le concept de «litiges relatifs aux baux et loyers» aux seuls différends où des rapports contractuels directs existent entre les parties concernant une prétention contractuelle issue du droit du bail, le cas échéant en concours avec d'autres normes juridiques, par exemple les art. 41 ss CO sur les actes illicites (HIGI, in Commentaire zurichois, n. 41 ss, not. 57, 58, 60, 61 et 62 ad art. 274 CO). Une action en évacuation ouverte par un bailleur principal contre un sous-locataire devrait donc sortir d'un tel cadre (HIGI, Commentaire zurichois, n. 41 ss, not. 49 et 62 ad art. 274 CO).

2.1.4 La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu de rechercher quelle est la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit,

ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique) (ATF 140 III 315 consid. 5.2.1; 138 III 166 consid. 3.2; 136 III 283 consid. 2.3.1; 135 III 640 consid. 2.3.1).

La lettre de l'art. 89 LOJ ne prévoit pas la soumission des litiges résultant des relations entre un bailleur principal et un sous-locataire à la compétence matérielle de la juridiction des baux et loyers.

Les cantons de Fribourg, Jura et Vaud ont, comme Genève, instauré des juridictions spécialisées en matière de baux et loyers, qui connaissent des litiges relatifs à des contrats de bail à loyer et à ferme non agricoles portant sur des immeubles (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2^{ème} éd., 2019, Lausanne, p. 63).

Dans le canton de Fribourg, la compétence du Tribunal des baux englobe non seulement les contestations entre bailleurs et locataires ou fermiers, mais également celles entre locataires et sous-locataires, ou leurs ayants droit (art. 56 al. 1 de la Loi sur la justice du 31 mai 2010, RS FR 130.1).

L'art. 2 al. 1 de la Loi jurassienne instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme du 30 juin 1983 (RS JU 182.35) dispose que le Tribunal des baux à loyer et à ferme «connaît des contestations entre bailleurs et preneurs ou fermiers relatives au contrat de bail portant sur une chose immobilière et ses accessoires».

Le Tribunal des baux du canton de Vaud est compétent pour connaître des contestations relatives aux baux à loyer et à ferme non agricoles portant sur des choses immobilières, à l'exception notamment des procédures d'expulsion pour défaut de paiement du loyer (art. 1 de la Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010, RS VD 173.655).

2.1.5 Lors de l'entrée en vigueur du CPC le 1^{er} janvier 2011, les art. 274 à 274g aCO relatifs aux autorités et à la procédure en matière de bail à loyer ont été abrogés et remplacés par les dispositions du CPC. Celles-ci ont permis d'unifier la procédure civile sur le plan national, tout en laissant aux cantons le choix de leur organisation judiciaire. La mise en œuvre du CPC a néanmoins impliqué des modifications des lois cantonales d'organisation judiciaire. C'est dans ce contexte qu'a été instauré l'art. 89 LOJ instituant la compétence du Tribunal des baux et loyers, de même que l'art. 90 LOJ s'agissant de celle de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et les art. 121 et 122 LOJ relatifs à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

Sous l'empire de l'ancien art. 274b CO relatif à la compétence *ratione loci*, le Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 expliquait que la volonté du législateur de soumettre les litiges en matière de bail à loyer devant l'autorité du

lieu de situation de l'immeuble était de faciliter au mieux la procédure probatoire (par exemple pour la constatation de défauts) et de permettre au juge de mieux déterminer les usages locaux largement applicables dans les affaires de bail (FF 1985 I 1369 ss, not. p. 1449). Le législateur souhaitait un juge à proximité de l'immeuble en cause, qui puisse prendre en considération les particularités sociojuridiques des litiges en matière de bail, notamment dans le domaine des baux d'habitation et des baux commerciaux (ATF 120 II 112 consid. 3b/bb - JdT 1995 I 202).

Le Conseil fédéral évoquait déjà la possibilité pour les cantons d'étendre la compétence des autorités de conciliation à d'autres questions relevant du bail que celles prévues expressément par le Code des obligations, le droit fédéral se gardant d'empiéter sur l'autonomie cantonale (FF 1985 I 1369 ss, not. p. 1448).

Il ressort dès lors du Message du Conseil fédéral que le législateur n'a pas souhaité restreindre la compétence des juridictions des baux et loyers aux seuls litiges relevant d'un rapport contractuel entre un bailleur et un locataire.

2.1.6 S'agissant finalement de la systématique de la loi, le Code des obligations prévoit à son art. 262 al. 3 une possibilité pour le bailleur d'agir directement à l'encontre du sous-locataire. Le bailleur peut en effet s'adresser directement au sous-locataire pour le contraindre à utiliser la chose conformément à l'usage autorisé par le bail principal. La loi ne détermine pas précisément le cadre dans lequel ce droit peut être exercé, mais la jurisprudence fédérale a considéré qu'il était défendable d'admettre la conception selon laquelle l'art. 262 al. 3 CO procure au bailleur une action en expulsion du sous-locataire non autorisé (ATF 120 II 112 in JdT 1995 I 202 consid. 3b/dd; BLANC, La sous-location en pratique, in SJ 2005 II 120).

Selon la doctrine, le bailleur principal pourra interdire au sous-locataire d'emménager dans les locaux si, à l'évidence, il les destine à un usage contraire au bail principal, ou lui réclamer des dommages-intérêts en cas d'endommagement des locaux, solidairement avec le locataire principal (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., Bâle, 2017, n. 82 ad art. 262 CO; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., pp. 743 et 744). La doctrine admet également que le bailleur peut, en se fondant sur cette disposition, agir directement contre le sous-locataire en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux, devant les juridictions des baux et loyers (LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 744).

2.1.7 Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu d'admettre que la juridiction des baux et loyers peut connaître des litiges survenant entre un bailleur principal et un sous-locataire, la notion de «litiges relatifs au contrat de bail à loyer» au sens de l'art. 89 LOJ devant être comprise extensivement.

La Chambre de céans considère en définitive que le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif 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.).

Cette compétence ne concernera cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure (art. 86 LOJ).

Ce qui précède constitue un changement de la jurisprudence de la Chambre civile et de la Chambre des baux et loyers de la Cour, lequel a été entériné par l'ensemble des chambres intéressées réunies en séance plénière, conformément à l'art. 118A LOJ.

2.2 Dans le cas d'espèce, l'appelante a conclu dans sa demande du 6 novembre 2017 à la condamnation de l'intimée au paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux considérés, de frais de chauffage et de frais de rappel.

Il est admis que l'intimée était au bénéfice d'un bail de sous-location relatif aux objets litigieux, de sorte qu'au vu du changement de jurisprudence intervenu, la compétence du Tribunal des baux et loyers doit être reconnue. La demande en paiement est donc recevable.

Le jugement attaqué sera annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour éventuelle instruction et décision sur le fond (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

- 3.** En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens (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 4 juillet 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/499/2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2018 dans la cause C/14553/2017-1-OOD.

Au fond :

Annule le jugement attaqué.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue sur le fond.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïte 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.