REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14737/2021 **ACJC/397/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 MARS 2022

Entre

SI A_____ SA, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2021, représentée par B_____ & CIE, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ (France), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.03.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/780/2021 du 21 septembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête déposée le 29 juillet 2021 par SI A_____ SA à l'encontre de C_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 6 octobre 2021 à la Cour de justice, SI A_____ SA a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, principalement, à son annulation et, cela fait, à ce que sa requête soit déclarée recevable et à ce que C_____ soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers et de tout bien l'arcade située au rez-de-chaussée et au rez-inférieur de l'immeuble sis 1_____ [GE], ainsi que la cave n° 7 et à lui verser la somme de 37'800 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite et provisions pour frais accessoires pour la période du 1er novembre 2020 au 31 octobre 2021, ainsi que les mensualités de 3'150 fr. jusqu'au prononcé de l'arrêt de la Cour, avec intérêts à 5% dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite. Elle a également conclu à ce que soit ordonnée l'exécution de l'évacuation avec la menace de la peine de l'art. 292 CP et une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution et l'assistance de la force publique.

b. Dans sa réponse du 26 octobre 2021, C_____ a déclaré "accepter [les] conclusions du jugement du 21 septembre 2021".

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 19 novembre 2021 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 17 avril 2018, D_____ et E_____, locataires, ont signé un contrat de bail avec la A_____ SA, bailleresse, pour la location d'une arcade d'environ 61.40 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève ainsi qu'une cave n° 3.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un magasin d'alimentation, petite restauration froide et tea-room exclusivement, aucune préparation culinaire chaude ne pouvant être effectuée dans les locaux.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er mai 2018 au 30 avril 2023, renouvelable de 60 mois en 60 mois sauf résiliation respectant un préavis de 6 mois.

Le loyer a été fixé à 3'000 fr. par mois et les acomptes de charges à 150 fr. par mois.

b. En octobre 2019, F_____ est devenu cotitulaire du bail en lieu et place de E_____.

c. Le 10 novembre 2020, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a mis en demeure D_____ et F_____ de lui verser dans un délai de 30 jours la somme de 6'350 fr. représentant les loyers et les charges ainsi que le solde des provisions de chauffage d'octobre et novembre 2020, des frais de rappel et de mise en demeure, sous menace de résiliation du bail.

Un versement de 3'170 fr. a été effectué le 12 novembre 2020.

d. Par avis officiels du 21 décembre 2020, la régie a résilié le bail pour le 31 janvier 2021 pour défaut de paiement.

e. Le 19 février 2021, D_____ a contesté seul le congé, en attrayant F_____ à la procédure, l'affaire étant actuellement pendante.

f. Sur requête en protection de cas clairs du 5 mars 2021 déposée devant le Tribunal des baux et loyers par la A_____ SA, ledit tribunal, par jugement JTBL/433/2021 du 4 mai 2021, a notamment condamné D_____, F_____, locataires, et G_____ SARL, sous-locataire, à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers ladite arcade et autorisé la A_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de D_____, F_____ et G_____ SARL dès l'entrée en force du jugement.

g. Parallèlement à ces faits, la bailleresse a appris qu'un contrat de sous-location avait été conclu entre D_____ et C_____, lequel exploite dans les locaux, depuis novembre 2020, l'établissement "H_____", s'acquittant d'un sous-loyer de 2'580 fr. en mains de D_____.

h. Par courrier du 28 mai 2021, la bailleresse a rappelé à D_____ qu'en raison de la résiliation de son bail, il lui appartenait de résilier le contrat de sous-location de C_____.

i. Par courrier du 21 juin 2021 à C_____, SI A_____ SA, faisant suite à un entretien téléphonique du 17 mai 2021 avec le précité, a imparti à celui-ci un délai au 15 juillet 2021 pour restituer l'arcade et s'acquitter d'un montant de 25'200 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite, indiquant ne pas vouloir conclure de bail directement avec lui.

j. Par requête du 29 juillet 2021, SI A_____ SA a introduit action devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de C_____. Elle a conclu au paiement en sa faveur d'un montant de 28'350 fr. pour la période du 1er novembre 2020 au 31 juillet 2021 et 3'150 fr. par mois jusqu'au prononcé du jugement d'évacuation avec intérêts à 5% dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite.

k. Lors de l'audience du 21 septembre 2021 devant le Tribunal, SI A_____ SA a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de 35'149 fr. 70.

C_____ s'est opposé à la requête, indiquant avoir payé en mains de D_____ un sous-loyer de 2'500 fr. pour l'arcade et 80 fr. pour l'électricité, produisant les quittances pour les mois de novembre 2020 à avril 2021. Il ignorait la situation litigieuse avec le locataire et souhaitait reprendre le bail à son nom, ce à quoi SI A_____ SA s'est opposée.

l. Dans son jugement du 21 septembre 2021, le Tribunal a considéré que la fin du bail principal demeurait litigieuse dès lors que son jugement avait fait l'objet d'un appel et qu'il n'avait de ce fait pas définitivement tranché le sort du bail principal. La situation juridique du cas d'espèce n'était manifestement pas claire, de sorte que l'une des conditions d'application de la procédure sommaire n'étant pas remplie, la requête devait être déclarée irrecevable.

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

La résiliation du bail est litigieuse en l'espèce, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Le montant réclamé par l'appelante à l'intimé est par ailleurs de 37'800 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 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.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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. La recourante fait valoir que l'intimé n'a pas contesté la résiliation du bail et que c'est à tort que le Tribunal considéré que la question de la fin du bail était litigieuse.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 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 (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, 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. La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine ("*voller Beweis*") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("*Glaubhaftmachen*") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 p. 26; 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).

2.1.2 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

2.1.3 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 précité consid. 4.3 et les références citées).

2.2 En l'espèce, la recourante a relevé à juste titre que, si le locataire principal avait contesté le congé, l'intimé n'avait pour sa part pas contesté la validité de celui-ci, se limitant devant le Tribunal à contester le montant qui lui était réclamé au motif qu'il s'était acquitté du sous-loyer et qu'il souhaitait pouvoir rester dans l'arcade pour exploiter son commerce. En l'absence de contestation de la résiliation du bail, l'état de fait n'est dès lors pas litigieux en tant qu'il porte sur la question de la validité de ladite résiliation. Sur la base cet état de fait, la situation juridique doit par ailleurs être considérée comme claire.

En tout état de cause, le fait que le congé a été contesté par le locataire principal ne suffit pas, en lui-même, pour considérer que la situation juridique n'est pas claire au vu des circonstances de fait du cas d'espèce.

Le recours est dès lors fondé et le jugement attaqué sera annulé. L'évacuation de l'intimé sera prononcée.

3. L'appelante a requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation. La Cour renverra donc la cause au Tribunal en vue de statuer, en qualité de tribunal de l'exécution, sur cette conclusion.

4. L'appelante réclame la condamnation de l'intimé au paiement d'indemnités pour occupation illicite de novembre 2020 à octobre 2021 de 37'800 fr., puis de 3'150 fr. jusqu'au prononcé de la décision de la Cour.

4.1 La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal. Il n'en est toutefois pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire (*cf.* TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 1858 et 1865) et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC (ATF 119 II 437 consid. 3b/cc p. 442 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019, consid. 4.2 avec référence à Michel 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* Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 26). Si le sous-locataire n'est pas de mauvaise foi, le bailleur principal ne peut réclamer aucune indemnité (*cf.* art. 938 al. 1 CC); le sous-locataire devient de mauvaise foi dès qu'il connaît la situation juridique effective (DUCROT, eo. loc.).

4.2 En l'espèce, l'intimé a payé en mains du locataire principal un sous-loyer de 2'500 fr. pour l'arcade et 80 fr. pour l'électricité, produisant à cet égard les quittances pour les mois de novembre 2020 à avril 2021. Il n'est par ailleurs pas établi, ni même allégué, que l'intimé aurait eu connaissance de la résiliation du bail principal pour le 31 janvier 2021 avant que l'appelante ne l'en informe dans le courant du mois de mai 2021.

Jusqu'à la résiliation du bail, l'intimé devait payer son sous-loyer au locataire et l'appelante ne peut réclamer des indemnités pour occupation illicite depuis le mois de novembre 2020, le bail ayant été résilié pour le 31 janvier 2021. En outre, tant que l'intimé n'était pas informé de la résiliation du bail principal, il s'est de bonne foi acquitté en mains du locataire de ses obligations, même si ce n'est que partiellement. En revanche, depuis que l'appelante l'a informé du fait que le bail avait été résilié, il doit lui verser des indemnités pour occupation illicite, d'un montant correspondant à celui du loyer.

Dans la mesure où l'intimé a été informé en mai 2021 au plus tôt de ce qu'il occupait de manière illicite les locaux, il sera condamné à verser à l'appelante la somme de 18'900 fr. (6 mois × 3'150 fr.), avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2021 (date moyenne), correspondant aux loyers de juin à novembre 2021, la cause ayant été gardée à juger le 19 novembre 2021 et aucun fait nouveau, tel un défaut de paiement de l'indemnité mensuelle, ne pouvant être allégué et pris en compte depuis cette date. En outre, une condamnation, qui ne pourrait être qu'éventuelle, au paiement d'un montant mensuel de 3'150 fr. jusqu'au prononcé du présent arrêt, fondée sur la prémisse que l'intimé ne s'acquittera peut-être pas des indemnités pour occupation illicite, ne saurait être prononcée.

5. 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 6 octobre 2021 par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/780/2021 rendu le 21 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14737/2021-8-SD.

Au fond :

Annule ce jugement et, cela fait :

Condamne C_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens l'arcade située au rez-de chaussée et au rez-inférieur de l'immeuble sis 1_____, ainsi que la cave n° 7.

Renvoie la cause au Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

Condamne C_____ à verser 18'900 fr. à SI A_____ SA, avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2021.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.