

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1621/2013

ACJC/21/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 JANVIER 2015

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} avril 2014, comparant par Me Ivan Cohen, avocat, avenue de Champel 4, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Claudio Fedele, avocat, avenue Krieg 7, case postale 209, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.01.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 1^{er} avril 2014, expédié pour notification aux parties le 10 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la contestation du (sous) loyer initial formée par A_____ (ch. 1 du dispositif), a condamné B_____ à verser à A_____ la somme de 5'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2009 (ch. 2), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____Genève (ch. 3), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7^{ème} chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5), a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conclusions en fixation judiciaire du sous-loyer avaient déjà fait l'objet d'une décision entrée en force, de sorte qu'elles étaient irrecevables. Ils ont en revanche considéré comme fondées les prétentions de la sous-locataire en remboursement de la somme versée à titre de garantie de loyer (5'000 fr.). Enfin, ils ont constaté que la sous-locataire, A_____, avait retiré ses conclusions en contestation de congé et en prolongation de bail relatives à la résiliation notifiée par le locataire principal, B_____, de sorte que celui-ci était fondé à requérir son évacuation. Ils n'ont néanmoins pas statué sur l'exécution de ladite évacuation, étant donné que, par ordonnance du 28 juin 2013, la Présidente du Tribunal avait limité les conclusions reconventionnelles du locataire principal aux conclusions en évacuation, à l'exclusion de celles en exécution directe du jugement d'évacuation, faute pour le Tribunal de pouvoir siéger, durant l'intégralité du procès, dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC.

- B. a.** Par acte déposé le 26 mai 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la sous-locataire ou l'appelante) forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 3 et 4 de son dispositif. Elle conclut, principalement, à ce que les conclusions reconventionnelles de B_____, contenues dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 24 juin 2013 adressé au Tribunal, soient déclarées irrecevables, subsidiairement, à ce que B_____ soit débouté de toutes ses conclusions et, plus subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal afin de compléter l'état de fait.

L'appelante soutient que le Tribunal n'aurait pas dû entrer en matière sur les conclusions reconventionnelles de sa partie adverse, faute pour celle-ci de disposer d'un intérêt juridique à agir.

Elle expose à cet égard que l'intimé n'est plus titulaire du bail principal du logement litigieux, de sorte qu'il ne dispose plus d'un intérêt digne de protection à obtenir son évacuation.

Elle relève par ailleurs que l'intimé n'a en outre pas de légitimation active, pour le même motif.

Conjointement à son appel, A_____ produit une pièce nouvelle, soit une transaction passée devant le Tribunal de première instance en date du 12 février 2014, soit antérieurement aux plaidoiries finales devant le Tribunal des baux et loyers.

b. Dans sa réponse du 4 juin 2014, B_____ (ci-après : le sous-bailleur, le locataire principal ou l'intimé) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

L'intimé expose qu'il a un intérêt digne de protection à agir en évacuation à l'encontre de l'appelante, quand bien même celle-ci a conclu directement avec la société propriétaire un accord relativement à un délai de départ, lequel ne lui est du reste pas opposable. Cet intérêt réside dans le fait que la société propriétaire a refusé de le libérer de ses obligations contractuelles avant la restitution définitive des locaux.

L'intimé relève également que l'appartement litigieux contient du mobilier qui lui appartient, ce qui procure également un intérêt digne de protection.

A l'appui de son écriture, l'intimé produit de nouvelles pièces, toutes parvenues en sa possession postérieurement à ses dernières écritures par-devant le Tribunal, à l'exception de la pièce n° 29.

c. Les parties ont été avisées le 15 août 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A compter du 16 décembre 2007, B_____ est devenu locataire d'un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ Genève, dont C_____ (ci-après : C_____) est propriétaire.

b. Le loyer mensuel, charges comprises, est de 1'478 fr.

c. Le 15 mai 2009, B_____ a conclu avec A_____ un contrat de sous-location pour cet appartement, meublé, pour la période du 15 mai 2009 au 31 mai 2010.

Les parties s'accordent sur le fait qu'il s'agissait d'un bail renouvelable.

d. Le sous-loyer, initialement fixé à 2'500 fr. par mois, charges comprises, a été réduit à 2'000 fr. par mois, charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2012, par procès-verbal de conciliation du 19 décembre 2012, à la suite de la contestation judiciaire du sous-loyer par A_____.

e. Le bail principal a été résilié par C_____ pour le 31 mai 2013.

B_____ a, dans un premier temps, contesté cette résiliation, avant de finalement l'accepter, en retirant sa requête le 14 mai 2013, ce dont il a informé sa sous-locataire.

f. La propriétaire a refusé de libérer B_____ de ses obligations contractuelles avant restitution définitive des locaux.

g. B_____ a, pour sa part, notifié trois congés à sa sous-locataire, les deux premiers étant entachés de nullité.

Le troisième, daté du 19 décembre 2012 et donné pour le 31 mai 2013, a été contesté par A_____, par-devant la juridiction des baux et loyers.

h. A_____ a finalement retiré ses conclusions visant à l'annulation de cette troisième résiliation et à la prolongation de son bail, ceci dans le cadre de ses dernières écritures devant le Tribunal (26 février 2014).

i. Seules demeurent litigieuses dans la présente procédure d'appel les conclusions de l'intimé en évacuation de l'appelante, les conclusions en contestation de congé et prolongation de bail ayant été retirées, celles en fixation judiciaire du loyer et en paiement n'ayant pas fait l'objet de l'appel et celles en exécution directe de l'évacuation ayant été réservées par ordonnance du Tribunal du 28 juin 2013.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 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 (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2^{ème} éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 28'000 fr. (sous-loyer mensuel de 2'000 fr. x 14 mois). La période de quatorze mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et cinq mois pour la procédure d'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi 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 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelante, de même que la première pièce produite par l'intimé (pièce n° 29) ne répondent pas à ces conditions, de sorte qu'elles sont irrecevables. Les autres pièces nouvelles de l'intimé sont en revanche recevables.

-
- 3. 3.1** L'appelante invoque l'absence d'intérêt digne de protection de l'intimé à agir en évacuation à son encontre, dans la mesure où, depuis le 1^{er} juin 2013, il n'est plus titulaire du bail principal.

Elle fait dès lors grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 59 al. 2 let. a CPC, lequel exige notamment un intérêt digne de protection du requérant, pour que le tribunal entre en matière.

L'appelante ne saurait cependant être suivie.

En effet, si le bail principal de l'intimé a pris fin, il n'en demeure pas moins qu'il n'a pas été libéré par la propriétaire de ses obligations contractuelles, faute pour lui d'avoir restitué l'appartement. Par ailleurs, le bail de sous-location n'est pas identique au bail principal, en ce sens qu'il porte sur un objet sensiblement différent (appartement meublé), dont le loyer est supérieur. Enfin, tant que l'appelante demeure dans les locaux, le locataire principal assume le risque d'un non-paiement du loyer à l'égard de la propriétaire.

Il découle de ce qui précède que l'intimé a bel et bien un intérêt digne de protection à agir en évacuation contre sa sous-locataire.

- 3.2** L'appelante invoque dans un second moyen le défaut de légitimation active de l'intimé pour agir en évacuation à son encontre. Elle soutient à cet égard que l'intimé n'est plus sous-bailleur, puisque le bail principal a pris fin.

Elle se trompe.

La fin du bail principal n'affecte pas directement le rapport de sous-location (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 578; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 5 ad art. 262 CO; ATF 139 III 353 consid. 2.1.2). Le contrat de sous-location qui liait les parties était un contrat de bail au sens des art. 253ss CO, de sorte qu'une fois arrivé à son terme, l'intimé est légitimé à agir en évacuation à l'encontre de sa sous-locataire, conformément à l'art. 267 al. 1 CO, faute pour celle-ci d'avoir restitué le bien.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a ordonné l'évacuation de l'appelante et transmis la cause à la 7^{ème} chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour qu'elle statue sur les mesures d'exécution sollicitées.

- 4.** 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 26 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/391/2014 rendu le 1^{er} avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1621/2013-5-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).