

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17418/2016

ACJC/1321/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 OCTOBRE 2017

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2016, comparant tous deux par Me Michel CELI VEGAS, avocat, rue du Cendrier 12-14, case postale 1207, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____ et Monsieur D_____, p.a. E_____, _____ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.10.2017.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/1129/2016 du 28 novembre 2016, expédié pour notification aux parties le 29 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ (ci-après : les locataires), pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ et D_____ (ci-après : les bailleurs) la somme de 33'754 fr. 80 (ch. 1 du dispositif), a écarté l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (ch. 2), a écarté l'opposition formée par B_____ au commandement de payer, poursuite n° 2_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que la situation était claire, s'agissant tant de l'état de fait que des règles juridiques qui s'y rapportent, la requête étant de ce fait recevable. C'est à bon droit que les bailleurs avaient réclamé le montant de l'indemnité pour occupation illicite, présumée égale au loyer (soit 1'920 fr. par mois), pour la période allant du 1^{er} février 2015 (date à laquelle les locataires ont cessé de verser le loyer) au 18 juillet 2016 (date à laquelle les locaux avaient pu être récupérés), à savoir 33'754 fr. 80 pour la période concernée. Enfin, les premiers juges ont considéré que les locataires ne pouvaient pas reprocher aux bailleurs d'avoir négocié avec les sous-locataires avant de requérir leur évacuation et d'avoir trouvé un accord sur le délai de départ. Si les locataires avaient voulu personnellement un départ rapide des sous-locataires, il leur était loisible de saisir eux-mêmes le Tribunal d'une requête en évacuation avec exécution directe, après avoir résilié le contrat de bail qui les liait à F_____ et G_____ (ci-après : les sous-locataires). Or, ils n'avaient entrepris aucune démarche en ce sens.

- B. a. Par acte déposé 10 décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement. Concluant à son annulation, au déboutement de C_____ et D_____ de leur demande de mainlevée définitive de l'opposition formée aux commandements de payer poursuites n° 1_____ et n° 2_____, au déboutement de C_____ et D_____ de toutes autres conclusions, avec suite de frais judiciaires et dépens.

A_____ et B_____ ont invoqué la violation de l'art. 257 CPC par le Tribunal, qui avait considéré que la requête du 9 septembre 2016 revêtait la forme du cas clair, alors que l'état de fait et de droit était litigieux, et n'était par conséquent pas clair.

Par courrier du 4 février 2015, la régie leur avait indiqué que sans nouvelle de leur part concernant l'octroi aux sous-locataires d'un délai de départ au 31 juillet 2015, elle saisirait les autorités judiciaires en vue d'une évacuation de ces derniers, aux frais des locataires. Les locataires n'ont pas donné de nouvelles, si bien que les bailleurs avaient la possibilité de procéder à l'évacuation, mais ne l'ont pas

entrepris les démarches pour mettre en place la procédure d'évacuation. Les bailleurs ont consenti et autorisé les sous-locataires à rester dans tout l'appartement, alors qu'à la base ils louaient une chambre, et ce sans le consentement des locataires. Suite à la deuxième résiliation du bail, les bailleurs ont saisi le Tribunal des baux et loyers pour procéder à l'évacuation et ils y ont été autorisés à compter du 23 novembre 2015. Les bailleurs ont ensuite saisi le Tribunal de première instance pour procéder à l'évacuation des sous-locataires. Un accord a été homologué entre les bailleurs et les sous-locataires par jugement du 25 janvier 2016, disposant notamment que l'indemnité pour occupation illicite, arrêtée à 1'920 fr., devait être payée par les sous-locataires à partir du mois de décembre 2015 jusqu'à leur départ. Malgré cette décision exécutoire, les bailleurs n'ont pas utilisé les procédures légales en vigueur afin de procéder à l'encaissement des indemnités pour occupation illicite conformément au jugement du 25 janvier 2016.

b. Par acte réceptionné le 31 janvier 2017 au greffe de la Cour de justice, C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement du 28 novembre 2016, au déboutement de A_____ et B_____, avec suite de frais judiciaires et dépens.

A compter du 1^{er} février 2015, les locataires ont cessé de payer le loyer, sans libérer l'appartement litigieux, qui a finalement été restitué le 18 juillet 2016. Les bailleurs n'ont pas acquiescé à l'occupation illicite des locaux par les sous-locataires. Le fait d'avoir cherché une solution amiable avec les sous-locataires ne saurait leur être reproché car en cas d'accord exécuté par les sous-locataires, les indemnités pour occupation illicite, les frais judiciaires et dépens auraient été bien inférieurs, tant pour les intimés que pour les appelants. Dans tous les cas, si ces démarches ne convenaient pas aux appelants, ils étaient libres de requérir eux-mêmes l'évacuation des sous-locataires et de réduire ainsi le montant des indemnités pour occupation illicite, mais ils ne l'ont pas fait, à leurs risques et périls.

Le jugement du 25 janvier 2016 ne libérait pas les locataires de leurs obligations vis-à-vis de leurs auxiliaires, de sorte qu'ils ne pouvaient pas être dédouanés du paiement des indemnités pour occupation illicite. Le fait que les sous-locataires se soient engagés, par gain de paix, à s'acquitter d'une somme correspondant au montant de l'indemnité pour occupation illicite pour une période précise ne signifie pas que les appelants soient libérés de leurs obligations.

c. Par réplique du 21 février 2017, A_____ et B_____ ont intégralement persisté dans les conclusions de leur mémoire d'appel du 10 décembre 2016.

Ils ont fait valoir qu'il conviendrait de demander à la régie de verser à la procédure d'appel toutes les communications échangées avec les sous-locataires et les

procédures y relatives et le cas échéant indiquer les montants perçus directement des sous-locataires. Les appelants ont également exposé qu'ils n'avaient pas la faculté de faire des démarches pour demander la libération des locaux vu que les sous-locataires avaient déjà convenu un accord avec la régie pour laisser l'appartement à une date fixée. Les intimés disposaient des voies légales pour procéder à l'évacuation des sous-locataires et exiger le paiement pour l'utilisation de l'appartement, mais ils ont renoncé à le faire. Dans cette perspective, ne pouvaient pas être tenus pour responsables.

d. Par courrier du 20 mars 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, C_____ et D_____ ayant renoncé à faire usage de leur droit de dupliquer.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 30 août 2010, C_____ ainsi que D_____ d'une part, et A_____ ainsi que B_____ d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, géré par la régie E_____ (ci-après : la régie).

b. Le loyer a été fixé en dernier lieu à l'920 fr., charges comprises.

c. Par courrier du 13 octobre 2014, les bailleurs, ayant appris l'existence d'une sous-location non autorisée, ont mis les locataires en demeure d'y mettre fin, sous peine de résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.

Il s'est avéré qu'une partie de l'appartement avait été sous-loué par les locataires à F_____ et G_____, sans l'accord préalable de la régie.

d. Par avis officiel de résiliation, adressé par courrier recommandé du 9 décembre 2014 aux locataires, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2015.

e. Les locataires n'ont pas contesté le congé et ont quitté les locaux loués le 31 janvier 2015.

F_____ et G_____ ont refusé de quitter les lieux, et de s'acquitter de quelque somme que ce soit, ni en mains des sous-bailleurs, ni en mains des bailleurs.

f. Les bailleurs ont saisi le Tribunal d'une requête en évacuation formée à l'encontre de A_____ ainsi que B_____ (cause C/20328/2015-7). Lors d'une audience du 23 novembre 2015, les locataires ont confirmé avoir quitté le logement concerné au 1^{er} février 2015 et ils se sont engagés à libérer de leur personne, de leurs biens et de toute personne faisant ménage commun avec eux ledit logement ainsi que la cave y attenante.

g. Les bailleurs ont également saisi le Tribunal de première instance d'une requête en évacuation à l'encontre de F_____ et G_____, enregistrée sous procédure C/24905/2015-12.

Lors de l'audience de débats du 2 janvier 2016, un accord a été trouvé, les sous-locataires s'engageant à libérer l'appartement le 30 mars 2016 au plus tard, à verser l'indemnité courante de 1'920 fr. et à résorber l'arriéré de loyer au plus tard le 31 janvier 2016.

C_____ et D_____ ont été autorisés à requérir l'expulsion par la force publique des sous-locataires dès le 1^{er} avril 2016.

h. Malgré les engagements pris, F_____ et G_____ n'ont ni versé l'indemnité courante, ni quitté le logement concerné.

i. Le 18 juillet 2016, l'évacuation a été effectuée par H_____, huissier judiciaire, lequel a dû faire appel à cet effet à une patrouille de police.

j. Les bailleurs ont fait notifier conjointement et solidairement à A_____ et B_____ des commandements de payer, poursuites n° 2_____ et n° 1_____, portant tous deux sur la somme de 18'007 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2015.

Les locataires ont formé opposition à ces commandements de payer.

k. Par jugement JTPI/7708/2016 du 13 juin 2016, le Tribunal de première instance a débouté les bailleurs de leur requête en mainlevée d'opposition qu'ils avaient formée, au motif qu'ils ne disposaient d'aucun titre de mainlevée provisoire à l'encontre de A_____ et B_____.

l. Par requête déposée le 9 septembre 2016 au greffe du Tribunal des baux et loyers, C_____ et D_____ ont conclu, par voie de procédure sommaire de protection en cas clair, à la condamnation des locataires, pris conjointement et solidairement, au paiement d'une somme de 33'754 fr. 80 avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} novembre 2015 et à la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____.

Ils ont exposé que les anciens locataires restaient devoir le montant de l'indemnité pour occupation illicite, à savoir 33'754 fr. 80, jusqu'à l'évacuation par la force publique des sous-locataires, à savoir pour la période du 1^{er} février 2015 au 18 juillet 2016.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 15 novembre 2016, le conseil des bailleurs a persisté dans les termes de sa requête.

Les locataires ont principalement conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif que le cas n'était clair ni en fait, ni en droit, subsidiairement au rejet de la requête.

Ils refusaient de payer pour les sous-locataires, puisqu'ils avaient eux-mêmes quitté l'appartement litigieux à l'échéance du contrat de bail, à savoir le 31 janvier 2015. Les sous-locataires s'étaient engagés à partir, puis étaient finalement restés dans les locaux. Or, la régie avait accepté d'entamer des négociations directement avec ceux-ci.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont produit un bordereau de pièces.

La cause a été gardée à juger 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'occurrence, les bailleurs ont notamment conclu au paiement par les locataires de 33'754 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ouverte au sens de l'art. 308 al. 2 CPC.

- 1.2** Le jugement querellé a été rendu en procédure sommaire par le Tribunal en vertu de l'art. 257 CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

- 1.3** L'appel a été interjeté dans les délais et suivants les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311, 312 et 314 CPC), il est ainsi recevable.

- 1.4** 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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

-
2. **2.1** 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).

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 équitée, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection des cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LOTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n.7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168).

Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (BOHNET, Code de procédure civile commenté, n. 23-24 ad art. 257 CPC). C'est

alors dans une procédure complète que l'affaire doit être traitée (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006, p. 6959).

2.2 En l'occurrence, l'état de fait est susceptible d'être immédiatement établi. En effet, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement concerné. Les appelants ont sous-loué ce logement, avec l'accord des bailleurs. Les sous-locataires ont occupé les lieux, sans s'acquitter du loyer. Cette situation a contraint les bailleurs à entreprendre différentes démarches auprès des tribunaux et ce n'est finalement que le 18 juillet 2016 que les locaux ont été restitués par les sous-locataires, moyennant l'intervention de la force publique.

En outre, la situation juridique est claire, puisque l'application des art. 257c, 267 al. 1 CO ainsi que des règles relatives à la sous-location s'imposent de façon évidente au regard du texte légal, ainsi que de la doctrine et de la jurisprudence éprouvées dans ce domaine, ce qui ressort des considérants suivants. L'application de ces normes ne nécessite pas l'exercice d'un pouvoir d'appréciation de la part du juge, qui ne doit pas non plus rendre de décision en équité en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce.

Par conséquent, l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire, si bien que c'est à juste titre que l'autorité de première instance a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que la procédure sommaire était dès lors applicable.

- 3. 3.1** A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, à l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux. Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite, dont le montant est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 87).

En outre, la sous-location est un contrat de bail à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. Il est constant que la sous-location comporte des risques importants pour le locataire principal. En particulier, si le sous-locataire ne s'acquitte pas de son loyer, le locataire principal doit payer le sien. De même, si le sous-locataire endommage les locaux ou ne les libère pas après l'expiration du bail principal, la responsabilité du locataire vis-à-vis du bailleur reste engagée. Le locataire répond en effet envers le bailleur de tous les faits dommageables du sous-locataire, comme d'un auxiliaire, en vertu de l'art. 101 CO (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 567-568; BISE/PLANAS,

CPra Bail, n. 64ss ad art. 262 CO; SJ 2005 I 261). Ainsi, si le sous-locataire reste dans les locaux après la fin du bail principal, le locataire va donc devoir payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite, quand bien même il aurait effectué toutes les démarches nécessaires pour que les locaux soient bien restitués à la fin du bail (BISE/PLANAS, CPra Bail, n. 66 ad art. 262 CO; ATF 117 II 65).

3.2 En l'occurrence, les parties ont valablement conclu un contrat de bail le 30 août 2010. En raison de l'existence d'une sous-location illicite, les bailleurs ont mis les locataires en demeure par courrier du 13 octobre 2014 de mettre fin à la sous-location non autorisée, sous peine de résiliation du bail avec effet immédiat. La sous-location n'ayant pas cessé, les bailleurs ont résilié le contrat de bail par avis officiel de résiliation de bail du 9 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015. A cette date, les locataires ont quitté l'appartement, mais les sous-locataires y sont restés. Cette situation a contraint les bailleurs à entreprendre différentes démarches auprès des tribunaux et ce n'est finalement que le 18 juillet 2016 que les locaux ont été restitués par les sous-locataires, moyennant l'intervention de la force publique. Il est constant que le locataire répond envers le bailleur de tous les faits dommageables du sous-locataire, comme d'un auxiliaire, en vertu de l'art. 101 CO. Ainsi, les bailleurs peuvent prétendre à une indemnité pour occupation illicite, présumée égale au loyer (1'920 fr. par mois), pour la période allant du 1^{er} février 2015 (date à laquelle les locataires ont cessé de s'acquitter du loyer) au 18 juillet 2016 (date à laquelle les bailleurs ont pu récupérer les locaux). Les appelants ne peuvent pas reprocher aux bailleurs d'avoir négocié et d'avoir trouvé un accord avec les sous-locataires concernant le délai de départ avant de requérir leur évacuation. S'ils avaient voulu s'assurer d'un départ rapide de leurs propres locataires, il leur était loisible de saisir eux-mêmes le Tribunal d'une requête en évacuation avec exécution directe, après avoir résilié le contrat de bail qui les liait aux sous-locataires. Or, ils n'ont entrepris aucune démarche en ce sens.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a condamné les locataires, pris conjointement et solidairement, au paiement de la somme de 33'754 fr. 80 aux bailleurs.

- 4.** **4.1** Le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition agit par la voie de la procédure civile ou administrative pour faire reconnaître son droit. Il ne peut requérir la continuation de la poursuite qu'en se fondant sur une décision exécutoire qui écarte expressément l'opposition (art. 79 LP).

4.2 Au vu des considérants qui précèdent, c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté les oppositions formées par les locataires aux commandements de payer poursuites n° 1_____, respectivement n° 2_____, les montants réclamés étant dus.

Dès lors, la Cour confirmera le jugement de première instance.

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, 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). Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 décembre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1129/2016 rendu le 28 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17418/2016.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Bertrand REICH, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.