REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18752/2021 **ACJC/806/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 JUIN 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2022, représenté par B_____, _____[GE], auprès de laquelle il élit domicile,

et

CAISSE DE PREVOYANCE C_____, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur D_____, domicilié _____[VD], autre intimé, représenté par E_____, sise _____[GE], auprès de laquelle il élit domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 juin 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/987/2022 du 21 décembre 2022, notifié à A_____ le 30 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a constaté que D_____ était seul locataire de l'appartement de 3.5 pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), que le bail principal conclu entre la CAISSE DE PREVOYANCE C_____ (ci-après : la CAISSE DE PREVOYANCE) et D_____ avait pris fin le 15 juillet 2021 (ch. 2), constaté que le sous-bail conclu entre D_____ et A_____ avait également pris fin le 15 juillet 2021 (ch. 3), déclaré irrecevable la conclusion prise par D_____ visant à constater que A_____ occupait l'appartement susmentionné de manière illicite depuis le 16 juillet 2021 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Le 1er février 2023, A_____ a fait appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule, constate qu'il est locataire aux côtés de D_____ de l'appartement précité et que le bail à loyer le concernant se renouvelle tacitement de 5 ans en 5 ans depuis le 1er décembre 2011.

b. La CAISSE DE PREVOYANCE et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 1er mai 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Depuis le 21 juin 1996, A_____ est domicilié rue 1_____ à Genève, dans un appartement de 3.5 pièces situé au 5ème étage, qui était initialement loué par sa compagne, F_____.

Cette dernière est décédée en 2006.

b.a En date du 31 octobre 2006, la CAISSE DE PREVOYANCE, propriétaire, et D_____, locataire et petit-fils de F_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement susmentionné.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 5 ans et 15 jours, du 15 novembre 2006 au 30 novembre 2011, et se renouvelait ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 14'400 fr.

Aux termes de l'article 15 des clauses additionnelles faisant partie intégrante du bail, il était précisé que l'appartement était occupé par A_____.

Ce dernier n'a pas signé le bail, sur lequel figurent uniquement la signature de D_____ et celle de la représentante de la bailleresse.

Les bulletins de versement pour le loyer étaient adressés à "A_____ pour D_____".

b.b Lors de son audition par le Tribunal, D_____ a expliqué qu'en 2006, lors du décès de sa grand-mère, A_____ n'avait pas les moyens de reprendre l'appartement à son nom, car il avait des dettes. Il avait alors décidé de lui rendre service en reprenant l'appartement à son nom pour qu'il ait le temps de se retourner. Cette décision avait été prise lors d'une discussion en famille. Travaillant dans la police, il était le seul à pouvoir le faire. Il avait ensuite approché la bailleresse et lui avait expliqué qu'il serait locataire et A_____ sous-locataire. Tout avait été expliqué clairement à la bailleresse avant la conclusion du bail. Il n'y avait aucune volonté de sa part de tromper la bailleresse, étant précisé qu'il avait agi de sa propre initiative. En 2013, il s'était séparé de sa compagne et avait pensé à reprendre l'appartement, mais n'en avait pas parlé à A_____, car il savait que ce dernier n'était pas revenu à meilleure fortune.

Le témoin G_____, employée de la régie en charge de l'immeuble de 2003 à 2013, a déclaré que la conclusion du bail avec D_____, avec la précision que l'appartement serait occupé par A_____, n'avait pas pour but d'induire qui que ce soit en erreur et correspondait probablement à la réalité.

c. Par avis de majoration des 8 novembre 2007 et 7 novembre 2008 adressés à D_____, le loyer de l'appartement a été augmenté à 14'592 fr. à partir du 1er janvier 2008, puis à 14'976 fr. à partir du 1er janvier 2009.

d. Par avis du 23 février 2021, D_____ a résilié le bail de "sous-location" le liant à A_____.

Dans son courrier d'accompagnement, daté du 22 février 2021, D_____ a expliqué avoir accepté de prendre le bail à son nom au décès de sa grand-mère pour rendre service à A_____ dont la situation financière ne lui permettait pas de louer l'appartement. Cette situation devait être temporaire en attendant que ce dernier retrouve meilleure fortune. Cela faisait 15 ans que D_____ sous-louait l'appartement à A_____ et il souhaitait y mettre un terme pour le 15 juin 2021.

Ce congé n'a pas été contesté par A_____.

e. Le 6 juillet 2021, la CAISSE DE PREVOYANCE a confirmé à D_____ qu'elle le libérait de ses obligations contractuelles au 15 juillet 2021.

f. L'appartement n'a pas été libéré par A_____.

g. La CAISSE DE PREVOYANCE a, par courrier du 17 août 2021, informé A_____ qu'elle maintenait sa volonté de récupérer le logement et qu'elle lui accordait un délai de six mois afin de le libérer, soit jusqu'à fin février 2022.

h. A_____ a déposé le 1er octobre 2021 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en constatation de droit à l'encontre de D_____ et de la CAISSE DE PREVOYANCE.

Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 22 février 2022, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 4 mars 2022.

A_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il était locataire, aux côtés de D_____, de l'appartement litigieux et que le contrat de bail du 31 octobre 2006 liant la CAISSE DE PREVOYANCE, d'une part, et D_____ et A_____, d'autre part, était en vigueur et se renouvelait tacitement de 5 ans en 5 ans depuis le 1er décembre 2011.

A l'appui de sa requête, il a allégué que ledit contrat était une simulation et que la réelle et commune intention des parties était que A_____ soit locataire, et non sous-locataire, de sorte que D_____ ne pouvait, seul, résilier le bail. Celui-ci n'avait qu'une position de garant. Il ne s'agissait pas d'une sous-location, puisque, dès le début, la CAISSE DE PREVOYANCE savait que D_____ n'intégrerait jamais l'appartement et que cette situation n'était pas provisoire. A_____ avait toujours payé directement le loyer à la régie. La réelle et commune intention des parties avait ainsi été de lui louer l'appartement.

i. La CAISSE DE PREVOYANCE a conclu au rejet de la requête, relevant que le contrat de bail du 31 octobre 2006 reflétait les volontés réelles de ses signataires, qui étaient convenus de conclure entre eux un contrat de bail, tout en autorisant D_____ à sous-louer l'appartement. A_____ s'était acquitté des loyers pour le compte de D_____ et non pour son propre compte.

j. Ce dernier a conclu, sur les questions encore litigieuses en appel, à ce que le Tribunal déboute A_____ de toutes ses conclusions.

Celui-ci n'avait jamais été locataire ni colocataire de l'appartement litigieux, mais bien sous-locataire, conformément à la volonté des parties exprimée lors de la conclusion du contrat de bail.

k. Lors de son interrogatoire par le Tribunal, A_____ a notamment déclaré que, lors de la conclusion du bail en 2006, D_____ n'avait pas évoqué le fait d'habiter lui-même dans l'appartement.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 22 novembre 2022, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. 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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 14'976 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. Contrairement à ce que fait valoir la CAISSE DE PREVOYANCE, la motivation de l'appelant est suffisante au regard des exigences légales.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

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. Le Tribunal a retenu que le contrat de bail n'était pas simulé. Il précisait clairement que D_____ était locataire et que l'appartement serait occupé par l'appelant. Les bulletins de versement du loyer étaient adressés à l'appelant pour D_____ et les majorations de loyer avaient été envoyées à ce dernier, ce qui démontrait qu'il était locataire.

L'appelant fait valoir que D_____ est intervenu en tant que garant en sa faveur et qu'il n'avait aucune intention d'occuper le logement. Il ajoute ce qui suit "la

tromperie a été faite en faveur de la Caisse de pension" qui pouvait, en cas de retard de paiement, diriger ses prétentions contre D_____, ce qui lui permettait de "faciliter son travail et de se dispenser de passer par la voie notariée et d'établir une caution au sens de l'art. 492 CO".

2.1 Selon la doctrine et la jurisprudence, lorsqu'une personne signe le bail comme colocataire à l'attention du bailleur, mais qu'elle n'a aucune intention d'occuper elle-même les locaux, ce que le bailleur sait (il revient au cosignataire qui se prévaut de cette connaissance d'en apporter la preuve, art. 8 CC), son engagement doit généralement être interprété comme un cautionnement déguisé, nul pour vice de forme. On admettra qu'il n'y a véritable colocation qu'en cas de volonté claire des parties à cet égard (BOHNET/ DIETSCHY MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 27, ad art. 253 CO et les références citées).

2.2 En l'espèce, l'appelant se prévaut à tort des principes juridiques précités pour étayer sa thèse. En effet, ceux-ci concernent le cas d'un contrat de bail signé par des colocataires, ce qui n'est pas le cas ici, puisque seul D_____ figure comme locataire sur le contrat de bail. L'appelant n'a d'ailleurs pas signé ledit contrat.

L'on ne voit pas en quoi les intimés devaient recourir à "une tromperie" ou "passer par la voie notariée" pour que D_____, locataire, devienne responsable du paiement du loyer.

Ce grief est dès lors infondé.

3. Le Tribunal a considéré que le contrat de bail avait été conclu entre la CAISSE DE PREVOYANCE et D_____. Aucun élément ne permettait de retenir l'existence d'un contrat de bail tacite entre la CAISSE DE PREVOYANCE et l'appelant. La présence de celui-ci dans les locaux avait été tolérée en raison du contrat de sous-location qu'il avait conclu avec D_____, dont la bailleresse avait été informée.

L'appelant fait valoir qu'il est au bénéfice d'un bail tacite. Il n'avait pas conclu de contrat de sous-location avec D_____ car celui-ci n'avait jamais eu l'intention d'occuper l'appartement litigieux. Il était d'ailleurs mentionné dans le bail comme "occupant" et non comme "sous-locataire". Il argue de ce qui suit : "une personne dont on a expressément voulu qu'elle occupe personnellement un logement et dont on a voulu qu'elle paie le loyer directement au représentant de la bailleresse, est la définition même d'un locataire".

3.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments : une cession de l'usage, une chose, un loyer et une certaine durée (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, op. cit., n. 58 art. 253 CO). La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales

des art. 1ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1), la loi ne prescrivant aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Ainsi, un contrat de bail peut être conclu sous la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement. Le contrat de bail peut également être conclu oralement de manière tacite ou par acte concluant (art. 1 al. 2 CO). Cela étant pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat. En matière de bail, le Tribunal fédéral relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015, consid. 4.1 et 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1).

Légalement, un bail est valable même lorsque le locataire n'a pas l'intention d'utiliser lui-même l'appartement, à moins que les parties n'aient convenu du contraire et prévu que le locataire doit habiter personnellement l'appartement, en d'autres termes aient exclu la sous-location. Par conséquent, la précision, dans le contrat lui-même, que l'appartement est réservé à l'usage d'un tiers constitue une modalité d'utilisation, voire un consentement donné par avance à une sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.3).

3.2 En l'espèce, les parties sont valablement convenues que l'appartement litigieux serait occupé par l'appelant et non par le locataire. En effet, à teneur de la jurisprudence précitée, un tel accord porte sur une modalité d'utilisation de l'objet loué et ne contrevient à aucune disposition impérative de la loi.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la bailleresse aurait eu l'intention de conclure un bail tacite avec l'appelant.

Celui-ci a expressément été désigné sur le bail comme "occupant" des locaux et non locataire. Si la bailleresse et l'appelant avaient eu une volonté concordante de conclure un bail, celui-ci aurait été désigné comme "locataire" sur le contrat, et non comme "occupant" des locaux. A cela s'ajoute que le contrat de bail n'a pas été signé par l'appelant, ce qui confirme que ni la bailleresse, ni celui-ci n'entendaient nouer de relation contractuelle.

Les bulletins de versement précisaient de plus que l'appelant payait le loyer pour le compte de D_____ et les avis de hausse de loyer ont été envoyés à ce dernier, ce qui atteste que l'intention de la bailleresse était que D_____ soit seul locataire, à l'exclusion de l'appelant. D_____ pouvait donc valablement résilier le bail de l'appartement dont il était unique locataire.

Le fait que l'appartement a été occupé par l'appelant pendant plusieurs années en tant que sous-locataire de D_____ ne constitue quant à lui pas un élément permettant de retenir qu'il a, ce faisant, noué une relation de bail avec le bailleur

principal. Il importe peu à cet égard de savoir si D_____ avait ou non l'intention d'occuper les locaux.

Enfin, l'appelant ne prétend pas que le contrat de sous-location conclu avec D_____ visait à éluder les dispositions sur la protection contre les congés. En tout état de cause, il n'a pas contesté la résiliation du bail de sous-location que ce dernier lui a signifiée le 23 février 2021. Il n'a pas non plus fait valoir au moment des faits que les indications figurant dans la lettre d'accompagnement du congé étaient inexactes.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/987/2022 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18752/2021.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.