

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22371/2016

ACJC/793/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 JUIN 2017

Entre

A _____, sise 1 _____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 janvier 2017, représentée par B _____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

C _____, domiciliée _____, _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.06.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/46/2017 du 24 janvier 2017, communiqué aux parties par pli du 31 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête d'A_____ du 15 novembre 2016 à l'encontre de C_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont retenu que plusieurs indices laissaient penser que C_____, locataire, avait sous-loué l'appartement litigieux à D_____. Mais cet état de fait était contesté par la locataire à teneur des pièces à la procédure et cette dernière n'avait pas pu être entendue à ce sujet par le Tribunal du fait de son absence à l'audience du 16 janvier 2017.

Selon les premiers juges, la contestation de congé extraordinaire rayée du rôle n'avait pas d'influence, dans la mesure où la nullité d'un tel congé, relevé d'office s'il ne satisfait pas aux conditions légales, pouvait se faire en tout temps. En outre, la procédure d'évacuation fondée sur un congé pour justes motifs ne pouvait pas être liée au congé prétendument donné par la locataire elle-même résultant d'un courrier non signé.

Les premiers juges ont donc considéré que la question de savoir si la résiliation du 6 septembre 2016 pour justes motifs selon l'art. 257f CO était justifiée, méritait une instruction qui n'avait pas sa place en procédure sommaire.

- B. a.** Par acte adressé le 9 février 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la bailleuse ou la A_____) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite son annulation.

Elle conclut, principalement, à l'évacuation immédiate de la locataire de l'appartement litigieux, à ce que l'exécution directe de la décision soit ordonnée, à ce qu'elle soit autorisée à faire exécuter la décision à rendre par la force publique, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour procéder à l'interrogatoire de la locataire.

A_____ fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et de n'avoir pas retenu que les conditions de la procédure en cas clair étaient réalisées.

Subsidiairement, elle fait valoir que, conformément à la maxime inquisitoriale, les premiers juges avaient l'obligation de reconvoquer les parties afin d'entendre la locataire.

Elle a produit comme pièces nouvelles à l'appui de son appel trois courriels de la locataire et de la régie échangés les 24 et 28 novembre 2016.

b. Par courrier recommandé du 10 février 2017 non réclamé par C_____, le greffe de la Cour lui a communiqué l'acte d'appel et lui a octroyé un délai de dix jours pour répondre à l'appel. Le 28 février 2017, il lui a adressé le contenu de ce courrier par pli simple. C_____ (ci-après également : la locataire) n'a pas répondu à l'appel.

c. Les parties ont été avisées le 9 mars 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. A_____, propriétaire, a remis à bail à C_____, locataire, dès le 15 janvier 2016 un appartement de _____ pièces au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

b. Le loyer mensuel a été fixé à 1'300 fr., les charges mensuelles s'élevant à 180 fr. y compris la redevance du teleréseau.

c. Par courriel du 2 mai 2016, la locataire a informé la bailleresse vouloir occuper son appartement avec une amie et a sollicité des renseignements à ce sujet.

d. Par courrier du 3 mai 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de réintégrer son appartement sous peine de la résiliation du bail pour justes motifs, ce dernier étant, selon elle, occupé par une famille avec deux enfants.

e. Par courrier du 12 mai 2016, la locataire a indiqué qu'elle hébergeait une amie chez elle conformément à son courriel du 2 mai 2016 et qu'elle se déterminerait après une période d'essai de trois mois chez son fiancé sur une éventuelle résiliation du bail à loyer, du fait qu'elle envisageait de se marier avec ce dernier.

f. Par lettre du 3 juin 2016, la bailleresse a réitéré sa mise en demeure avec un délai au 31 août 2016 pour réintégrer l'appartement.

g. Par courrier reçu le 12 août 2016 par la régie, la locataire a expliqué qu'elle sous-louait partiellement son appartement, du fait qu'elle y vivait provisoirement la semaine à l'exclusion du week-end avec une amie, D_____, et les deux enfants de cette dernière, contre le paiement de la moitié du loyer et des charges.

Elle sollicitait l'accord de la bailleresse à ce sujet, en indiquant que son projet de vivre avec son ami était toujours en cours, mais qu'elle attendait que tout se formalise.

h. Par lettre du 16 août 2016, la bailleresse a renouvelé les termes de sa mise en demeure du 3 juin 2016.

i. Par formule officielle du 6 septembre 2016, la bailleuse a résilié le bail pour justes motifs au sens de l'art. 257f CO pour le 31 octobre 2016 conformément à ses lettres de mises en demeure des 3 mai et 3 juin 2016.

j. Par lettre du 6 octobre 2016, la bailleuse a informé la locataire que l'état des lieux de sortie se tiendrait le 31 octobre 2016 et lui a transmis copie de la résiliation de bail que la locataire n'avait pas retirée à l'office postal.

k. Par courrier du 18 octobre 2016, D_____ a informé la bailleuse être sous-locataire de l'appartement en question depuis le mois de mai 2016. Elle a fait part de son étonnement quant à la résiliation du contrat de bail à loyer de la locataire et de sa volonté de reprendre ce contrat.

l. Par courrier reçu par la régie le 28 octobre 2016, la locataire a informé la bailleuse de son retour de vacances, d'avoir regagné son appartement le jour même et de sa prise de connaissance du congé auquel elle s'était opposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission).

m. Par requête en protection de cas clair reçue le 15 novembre 2016 par le Tribunal, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesure d'exécution du jugement d'évacuation.

n. A l'audience du 16 janvier 2017, où la locataire n'était ni présente, ni représentée, bien que dûment convoquée par un huissier judiciaire, la bailleuse a produit un bordereau de pièces complémentaires avec, notamment un document de la Commission rayant du rôle la contestation de congé extraordinaire formée par la locataire vu son absence à l'audience du 16 décembre 2016.

La bailleuse a également produit un courrier non signé de la locataire intitulé "*Confirmation de résiliation*" reçu par la régie le 16 novembre 2016, par lequel cette dernière indiquait résilier immédiatement son bail en raison de son emménagement avec son ami, 2_____, vouloir fixer l'état des lieux de sortie le 5 décembre 2016 et pouvoir, le cas échéant, proposer un locataire solvable prêt à reprendre le bail en son nom.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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, dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est déterminée comme lorsque le locataire demande l'annulation du congé.

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).

1.2 En l'espèce, il s'agit d'une procédure d'expulsion dans le cadre de laquelle la validité de la résiliation du bail se pose.

La valeur litigieuse s'élève donc à 53'280 fr. (1'480 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon les art. 311 et 321 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 321 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 2 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, 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.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

Les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC doivent être réalisées en première instance déjà, de sorte que le juge d'appel n'a pas à vérifier l'appréciation du premier juge sur la base de pièces qui ne lui ont pas été soumises. L'approche, selon laquelle il y lieu d'admettre une pièce nouvelle sur la base de l'art. 317 al. 1 CPC au motif qu'il s'agit de documents postérieurs au jugement de première instance, est erronée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012, in SJ 2013 I p. 129).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, à l'appui de son acte déposé au greffe de la Cour, la bailleresse a produit un courriel de la locataire à la régie daté du 24 novembre 2016, ainsi que deux courriels internes à la régie des 24 et 28 novembre 2016.

Ces pièces et les faits qu'elles contiennent, sont irrecevables en appel en tant que celles-ci sont antérieures au 16 janvier 2017, à savoir la date de l'audience à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

- 3.** La bailleresse fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits, en tant que la locataire avait expressément admis l'existence d'une sous-location partielle nécessitant l'autorisation de la bailleresse, justifiant ainsi le congé extraordinaire notifié à celle-ci.

Elle soutient également que les conditions de la procédure en cas clair sont réalisées. Selon elle, la locataire a elle-même résilié le contrat entre les parties et voulu restituer les locaux, la cause relative à sa contestation de congé a été rayée du rôle en raison de son absence à l'audience du 16 décembre 2016 et elle a renoncé à se défendre dans la procédure en évacuation, ne se présentant pas à l'audience.

3.1 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad

art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

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 dans les cas clairs ne peut pas 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, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

La Chambre des baux et loyers retient que le bailleur doit produire, à l'appui de sa requête en protection de cas clair, les titres permettant de prouver que la situation est claire.

3.2 Selon la jurisprudence, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, passe outre le refus fondé du bailleur de consentir à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Une sous-location licite (art. 262 CO) suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que le droit à la sous-location ne soit dénaturé. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1). Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve de validité du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas

l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

3.3 En l'espèce, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la Cour retiendra que la locataire a admis expressément avoir sous-loué partiellement son appartement par courrier du 12 mai 2016 et celui reçu par la régie le 12 août 2016, sollicitant par ailleurs l'accord de la bailleuse à ce sujet.

Ces deux courriers expliquaient que le projet de la locataire était de vivre avec son fiancé, que celle-ci attendait que la situation se formalise pour habiter chez celui-ci, de sorte qu'elle devait se déterminer ensuite sur une éventuelle résiliation de sa part de son contrat de bail à loyer.

La procédure relative à la contestation du congé extraordinaire a été rayée du rôle.

La Cour retiendra que la locataire a adressé un courrier non signé intitulé "*Confirmation de résiliation*" reçu par la régie le 16 novembre 2016, par lequel elle a indiqué résilier immédiatement son bail en raison de son emménagement chez son fiancé à 2_____ à Genève, vouloir fixer l'état des lieux de sortie le 5 décembre 2016 et pouvoir, le cas échéant, proposer un locataire solvable prêt à reprendre le bail en son nom.

La locataire n'a pas comparu à l'audience du 16 janvier 2017 devant le Tribunal dans la présente procédure, ni n'était représentée et n'a pas participé à la procédure d'appel. La Cour, qui applique comme le Tribunal la maxime des débats, en déduira que la locataire s'est désintéressée de l'appartement litigieux, du fait qu'elle n'y habite plus et qu'elle n'envisage pas non plus de le réintégrer un jour.

Ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à occuper l'appartement depuis le 31 octobre 2016, date de la fin du bail, la locataire viole l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, la Cour fera droit aux conclusions en évacuation formées par la bailleuse.

La question soulevée par la bailleuse de savoir si les premiers juges avaient l'obligation de reconvoquer les parties afin d'entendre la locataire peut donc demeurer indécise.

- 4.** Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Cette dernière n'est dès lors pas compétente pour ordonner elle-même des mesures d'exécution.

La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal afin qu'il statue sur les mesures d'exécution requises par la bailleresse.

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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/46/2017 rendu le 24 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22371/2016-7-SD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne C_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de _____ pièces au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2.