



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2270/2019

ACJC/310/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2019, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.02.2020.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/873/2019 du 25 septembre 2019, reçu par les parties le 30 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a débouté les parties de toutes autres conclusions (*sic*) (ch. 1 du dispositif) et dit que la procédure était gratuite (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas établi que le congé avait été donné selon la forme prévue par la loi, aucune pièce n'ayant été produite, ni qu'un avis comminatoire avait été adressé au sous-locataire. Il convenait dès lors de constater la nullité de la résiliation de bail alléguée avec effet au 30 novembre 2018 et le sous-bailleur devait être débouté de ses conclusions en évacuation. Il ne pouvait non plus être fait droit aux conclusions en paiement de ce dernier, le Tribunal n'étant pas en mesure de déterminer qui avait la charge du paiement des factures produites à l'appui de la demande, en l'absence de toutes indications quant aux conditions convenues entre les parties pour l'usage de l'appartement ou quant aux différents paiements effectués.

- B. a. Par acte expédié le 14 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le sous-bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à l'évacuation de B_____ de l'appartement sis [no.] _____, rue 1 _____ à Genève.

Il produit des pièces nouvelles, soit le contrat de sous-location conclu le 7 novembre 2016 avec B_____, renouvelable, portant sur un appartement sis [no.] _____, rue 1_____, [case postale] C_____ [GE], pour un loyer de 1'300 fr. charges comprises, un avis officiel de résiliation dudit bail au 30 novembre 2018, motif pris de l'échéance du bail principal également résilié et un courrier de l'ASLOCA du 21 juin 2019 au Tribunal, mentionnant, notamment, que B_____ avait retiré sa demande en contestation de congé puisque le bail liant A_____ à son bailleur avait été résilié.

b. Dans sa réponse du 15 novembre 2019, B_____ (ci-après : le sous-locataire ou l'intimé) conclut à l'irrecevabilité des pièces nouvellement produites et indique que A_____ n'est plus ni locataire ni possesseur de l'appartement, de sorte qu'il n'est pas fondé à requérir l'évacuation.

c. Dans une réplique du 1^{er} décembre 2019, l'appelant fait valoir qu'il conserve un intérêt à ce que le congé donné au sous-locataire soit validé, dans la mesure où lui-même doit rendre les locaux. Il a persisté pour le surplus dans ses conclusions.

Il a produit une pièce nouvelle, soit un courriel du 20 novembre 2019 de la régie en charge de l'appartement litigieux, un courrier adressé à l'intimé le 12 octobre 2019 et un courrier de la régie à l'ASLOCA du 9 mai 2018.

d. Les parties ont été avisées le 18 novembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 29 janvier 2019, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : CCBL) d'une requête en évacuation dirigée contre B_____. Il a également conclu au paiement par B_____ de deux factures SIG et d'une facture de D_____ [société de cautionnement].

Il a produit à l'appui de sa demande un procès-verbal de conciliation du 21 janvier 2019, dans la cause C/2_____/2018, l'opposant en qualité de partie demanderesse à B_____ en qualité de partie défenderesse, aux termes duquel "le locataire principal retire sa requête dans la mesure où le sous-locataire retire ce jour sa contestation de congé (C/3_____/2018)".

Etaient également annexés à la requête diverses factures, ainsi qu'une attestation "A qui de droit" établie par l'Hospice général concernant B_____, datée du 22 décembre 2016.

b. Dans un nouveau courrier adressé à la CCBL le 24 février 2019, A_____ a notamment exposé que B_____ occupait l'appartement sis [no.] _____, rue 1_____ à Genève, de manière illicite. En effet, ce dernier avait retiré la contestation du congé qui lui avait été adressée mais continuait d'occuper l'appartement. Une des factures des SIG avait été réglée.

c. Les parties n'étant pas parvenues à un accord lors de l'audience du 1^{er} avril 2019 devant la CCBL, A_____ s'est vu délivrer l'autorisation de procéder.

Il a saisi le Tribunal des baux et loyer par courrier reçu par ce dernier le 2 avril 2019. Il exposait, notamment, avoir pris à bail l'appartement [no.] _____, rue 1_____ à Genève à son nom pour rendre service à B_____, avoir résilié le bail principal au 30 novembre 2018, ce que la régie avait accepté, ainsi que le contrat de sous-location pour la même date. La bailleuse principale avait refusé de signer un nouveau contrat avec le sous-locataire. Il concluait à l'évacuation de B_____ de "son logement" et à la restitution des clés.

d. Le 21 juin 2019, B_____, sous la plume de l'ASLOCA, a sollicité le report de l'audience appointée par le Tribunal et fait valoir que A_____ n'avait aucun intérêt à poursuivre la procédure, dans la mesure où le bail principal avait été résilié.

e. Lors de l'audience devant le Tribunal du 19 septembre 2019, A_____ a maintenu sa demande d'évacuation et de paiement de la facture de D_____. Le conseil de B_____ a conclu au rejet des conclusions prises, émettant pour le surplus des doutes sur la titularité du droit à demander l'évacuation de A_____ qui n'était plus possesseur de l'objet loué, le bail principal ayant été résilié.

B_____ a exposé que l'appartement dont il était question était un 2 pièces au 4^{ème} étage, [no.] _____, rue 1_____ aux C_____ [GE]. Le loyer était de 1'300 fr. par mois. Il n'était pas au courant de la résiliation qu'il n'avait pas acceptée.

A_____ a exposé que B_____ avait accepté la résiliation par devant la CCBL.

Le Tribunal a gardé la cause 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).

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du logement s'élève à 1'300 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). En effet, quoiqu'en dise l'intimé, on comprend les griefs que l'appelant - qui comparait en personne - fait valoir à l'encontre du jugement entrepris. L'appel est ainsi recevable.

Seul est encore contesté en appel le rejet de la requête d'évacuation, à l'exclusion de celui des conclusions en paiement.

1.4 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.** L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas l'avoir invité à produire les pièces démontrant de la validité de la résiliation alléguée avant de rendre sa décision. Il produit nouvellement ces pièces en appel et soutient que la résiliation était valable et que l'évacuation doit être prononcée.

2.1

2.1.1 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.1.2 Le tribunal applique la procédure simplifiée et établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 CPC), dont font partie les procédures d'expulsion.

Pour toutes les causes de baux et loyers instruites en procédure simplifiée, le tribunal applique la maxime inquisitoriale sociale.

La maxime inquisitoire sociale n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_79/2012 du 27 août 2012 consid. 4.3 et 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 2.2, rés. JdT 2012 II 114; ATF 136 III 74 consid. 3.1).

En procédure simplifiée s'applique également la maxime de disposition. Le cadre du litige est fixé par les conclusions des parties. C'est à elles seules, et non au juge, de dire quels moyens et quelles prétentions elles entendent faire valoir (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 239). Cela étant, la nullité d'un congé doit être constatée d'office par l'autorité de conciliation ou par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 949).

2.1.3 A teneur de l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations doit être donné par écrit et en utilisant une formule agréée par le canton (formule officielle), qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (cf. art. 266o CO).

Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., 2019, p. 1024).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

2.1.4 En vertu du droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst., le justiciable doit pouvoir notamment s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment. En effet, le droit d'être entendu est à la fois une institution servant à l'instruction de la cause et une faculté de la partie, en rapport avec sa personne, de participer au prononcé de décisions qui lèsent sa situation juridique (ATF 122 I 53, JdT 1997 I 304, SJ 1996 I 483; 122 I 109; 114 Ia 97). Le droit de s'expliquer sur tous les points importants avant qu'une décision soit prise vaut sans restriction pour les questions de fait. Pour ce qui est de la qualification juridique de ces faits, le justiciable peut s'en prévaloir dans l'hypothèse où une partie change inopinément son point de vue juridique ou lorsque l'autorité a l'intention de s'appuyer sur des arguments juridiques inconnus des parties dont celles-ci ne pouvaient prévoir l'adoption (arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2011 du 12 décembre 2011 consid. 7.1.1).

Selon l'art. 57 CPC, les tribunaux civils appliquent le droit d'office. Cette règle ne peut guère être comprise comme une restriction du droit des parties d'être entendues, ce droit étant confirmé par l'art. 53 CPC. Les tribunaux civils doivent donc eux aussi interpellier les parties lorsqu'ils envisagent d'adopter une solution juridique imprévisible pour elles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2013 du 15 mars 2013 consid. 4).

2.2

2.2.1 En l'espèce, le Tribunal était saisi d'une requête en évacuation, à laquelle la

procédure simplifiée était applicable, et, partant la maxime inquisitoire sociale. L'appelant a allégué, à l'appui de sa demande, qu'il avait résilié le bail le liant à l'intimé et que la contestation de cette résiliation avait été retirée par ce dernier, de sorte que celui-ci n'était plus fondé à rester dans l'appartement. Alors que l'intimé n'avait pas formellement fait valoir la nullité de la résiliation, se limitant à affirmer qu'il ne l'avait pas reçue, le Tribunal a retenu la nullité de la résiliation dans ses considérants, sans toutefois reprendre ce point dans son dispositif, manifestement lacunaire.

Au vu des considérants qui précèdent, et en particulier de la maxime inquisitoire sociale et du droit d'être entendu, le Tribunal aurait dû interpellier l'appelant sur les preuves dont il disposait pour établir la validité de la résiliation. Il aurait également pu interroger l'intimé sur la contradiction existant entre l'affirmation selon laquelle il n'avait pas reçu la résiliation et le fait qu'il avait retiré devant la CCBL la contestation de cette résiliation. En ne le faisant pas, le Tribunal a violé l'art. 247 CPC, respectivement l'art. 53 CPC.

Il ne peut être en conséquence retenu que l'appelant a fait preuve d'un manque de diligence en ne produisant pas devant le Tribunal les pièces nouvellement versées à la procédure d'appel, de sorte que celles-ci doivent être déclarées recevables.

2.2.2 La résiliation du bail a été notifiée à l'intimé sur formule officielle, comme cela ressort des pièces nouvellement produites. Elle est ainsi valable, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. Ne s'agissant pas d'une résiliation pour défaut de paiement, un avis comminatoire n'était pas nécessaire, contrairement à ce que semble avoir retenu le Tribunal. La déclaration de l'intimé selon laquelle il ne l'aurait pas reçue n'est pas crédible, dans la mesure où celui-ci l'a contestée (avant de retirer sa contestation), comme cela ressort du procès-verbal de la CCBL et du courrier de l'ASLOCA du 21 juin 2019.

En tout état, le bail principal a pris fin, et, en conséquence, également le sous-bail. Partant, l'intimé ne bénéficie plus d'un titre l'autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux, de sorte que son évacuation doit être prononcée.

Le jugement sera dès lors annulé et il sera fait droit aux conclusions de l'appelant.

- 3.** L'intimé soutient que l'appelant n'est pas légitimé à agir, dans la mesure où il n'est plus locataire principal et donc possesseur de la chose louée.

3.1 Le sous-bailleur peut diriger contre le sous-locataire une action contractuelle en expulsion fondée sur l'art. 267 al. 1 CO (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 14ème Séminaire sur le droit de bail, 2006, p. 6 et p. 11; ACJC/412/2015 du 13 avril 2015 consid. 2.2 et 2.3; ACJC/372/2006 du 3 avril 2006 consid. 8).

3.2 En l'espèce, les parties ont été liées par un bail de sous-location, résilié pour le 30 novembre 2018, le bail principal ayant pris fin à cette même date.

A la relation contractuelle qui a lié les parties s'appliquaient toutes les dispositions des art. 253 ss CO, en particulier l'art. 267 al. 1 CO. Ainsi, à l'échéance du bail de sous-location, l'intimé était tenu de restituer l'appartement au sous-bailleur, qui répond à l'égard de la propriétaire de sa libération à l'échéance du bail principal. La fin de celui-ci est sans pertinence pour juger de la légitimation active de l'appelant, car la demande en évacuation ne se fonde pas sur le droit de propriété mais exclusivement sur la relation contractuelle de sous-location. Contrairement à ce que fait valoir l'intimé, l'appelant est bel et bien titulaire personnellement du droit matériel allégué et conserve un intérêt juridique à agir. Il n'invoque donc pas le droit d'autrui.

Le grief est infondé.

- 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 (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 14 octobre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/873/2019 rendu le 25 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2270/2019.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne B_____ à évacuer de sa personne et de ses biens l'appartement de 4 pièces sis au 2^{ème} étage de l'immeuble, [no.] _____, rue 1_____ aux C_____ (Genève).

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

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.