



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23508/2019

ACJC/725/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 MAI 2020

Entre

A_____, sise c/o B_____ AG, _____ (BE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2019, comparant par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1262/2019 du 10 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de A_____ du 21 octobre 2019 à l'encontre de C_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 31 janvier 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation de ce jugement et à ce que C_____ soit évacuée immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de tous tiers faisant ménage commun avec elle, du studio n° 1_____ au 5^{ème} étage et de la cave n° 2_____ au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____, _____ [NPA] Genève et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'évacuation de la précitée par la force publique dès l'entrée en force du jugement. Elle a également conclu à la condamnation de C_____ à lui verser la somme de 6'559 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2019.
- b.** C_____ n'a pas répondu à l'appel dans le délai qui lui avait été imparti.
- c.** Les parties ont été avisées le 26 février 2020 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 30 juillet 2018, A_____, bailleuse, et D_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio n° 1_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 3_____, à Genève, et de la cave n° 2_____ qui en dépend.
- Le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'un an et quinze jours, du 16 août 2018 au 31 août 2019.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'025 fr. par mois.
- b.** Le 20 novembre 2018, la régie chargée de la gestion de l'immeuble a indiqué au locataire avoir appris qu'il n'habitait pas son domicile en permanence et qu'il l'avait cédé à une tierce personne. Il lui était donc demandé de réintégrer son logement ou de résilier le contrat.
- c.** Par lettre du 23 avril 2019, le locataire a indiqué ne plus vivre dans le studio depuis janvier 2019, car celui-ci avait été "pris par une fille" ("my studio was taken by a girl"). Il a précisé avoir appelé la police qui lui avait dit de contacter un avocat pour régler le problème. Il souhaitait donc mettre un terme au contrat le plus tôt possible et ajoutait que cette fille n'avait aucune preuve ("evidence") de sa part pour rester dans le studio.

d. En réponse, la régie lui a rappelé que son contrat ne prendrait fin que le 31 août 2019.

e. Vu la demeure du locataire qui ne s'était pas acquitté du montant de 3'125 fr. réclamé à titre de loyers et charge pour les mois d'avril à juin 2019 dans le délai imparti par avis comminatoire du 5 juin 2019, le bail a également été résilié pour cette date par avis du 24 juillet 2019.

f. Par courrier du 30 août 2019 à la régie, le locataire a repris les termes de son courrier du 23 avril 2019 et a communiqué un numéro de référence auprès de la police permettant de connaître le nom de l'occupante du studio.

g. La boîte aux lettres de l'appartement litigieux comporte trois autocollants sur lesquels il est inscrit "C_____ [nom de famille]", "C_____ [prénom]" et "E_____".

h. Par requête déposée le 21 octobre 2019 devant le Tribunal des baux et loyers, A_____ a requis l'évacuation de C_____ et a en outre sollicité l'exécution directe de cette évacuation. Elle a également conclu au paiement de la somme de 7'225 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2019 et à la libération de la garantie de loyer constituée par D_____.

A_____ a également déposé, le même jour, une requête en évacuation dirigée contre D_____.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 10 décembre 2019, A_____ a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 6'559 fr. 30 et qu'elle avait pu récupérer la garantie de loyer.

C_____ s'est opposée à la requête et a exposé être sans revenu, vivre dans l'appartement avec son mari, E_____, et ses deux filles âgées de 2,5 ans et 2 mois et avoir été "escroquée" dans le cadre de la sous-location pour laquelle elle payait 1'350 fr. de sous-loyer par mois.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

j. Dans son jugement du 10 décembre 2019, le Tribunal a commencé par rappeler que sa compétence à raison de la matière était donnée pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire, mais qu'elle ne concernait que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeurait (ACJC/646/2019). Il a ensuite relevé qu'il ressortait de la procédure que selon les courriers de D_____, son studio aurait été pris par C_____ (pour autant qu'il

s'agisse bien de la "fille" mentionnée dans ses lignes) et rien n'indiquait qu'ils auraient été liés par un contrat de sous-location, d'autant qu'il l'avait apparemment dénoncée à la police pour l'occupation du studio litigieux. Il en découlait que la situation n'était pas claire et que les conditions d'application de la procédure sommaire n'étant pas remplies, la requête devait être déclarée irrecevable.

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).

L'évacuation requise était fondée devant le Tribunal sur l'art. 641 al. 2 CC. L'action en revendication au sens de cette disposition constitue une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1).

En l'espèce, la valeur du studio est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est 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 bailleresse a produit de nouvelles pièces et sollicite, si celles-ci devaient être déclarées irrecevables, l'apport d'une autre procédure.

1.3.1 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). Cela étant dans la procédure en cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

1.3.2 Au vu de la jurisprudence, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont irrecevables et il ne saurait être ordonné l'apport de la procédure requise par elle. Les pièces produites, tirée de la procédure dont elle demande l'apport, ne paraissent pas, en tout état de cause, déterminantes pour l'issue du litige.

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.

2. L'appelante soutient que lors de l'audience devant le Tribunal, à laquelle le Tribunal avait également convoqué le locataire dans le cadre de la requête déposée à son encontre, l'intimée avait déclaré s'acquitter d'un sous-loyer, dont elle avait découvert qu'il était supérieur au loyer principal. Le locataire n'avait pas contesté les propos de l'intimée. Un contrat oral de sous-location avait donc été conclu entre le locataire et l'intimée et le Tribunal des baux et loyers était donc compétent, conformément à l'arrêt de la Cour ACJC/646/2019 du 6 mai 2019.

2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25 s.; 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 622). En vertu de l'art. 257 al. 1 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). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 et les arrêts cités).

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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Selon la jurisprudence de la Cour (ACJC/646/2019 du 6 mai 2019 consid. 2.1.7), le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.).

2.2 En l'espèce, se pose la question de la manière dont l'intimée a pris possession du studio et de la nature de la relation entre le locataire et l'intimée, en particulier de l'éventuelle conclusion d'un contrat de sous-location alléguée par l'appelante.

A cet égard, il ressort du courrier du locataire du 23 avril 2019 que le studio a été "pris par une fille" et qu'il s'était dès lors adressé à la police, ce qui permet de retenir qu'il n'a pas volontairement cédé l'usage des locaux; il n'a fait aucune mention d'un contrat de sous-location qu'il aurait conclu avec l'intimée. Il ressort certes des propos de cette dernière lors de l'audience devant le Tribunal qu'elle paierait un sous-loyer et elle a fait mention d'une relation de sous-location dans le cadre de laquelle elle aurait été "escroquée". Elle n'a toutefois pas précisé qui était le "sous-bailleur" et n'a notamment pas allégué qu'il s'agirait du locataire qui, selon les dires de l'appelante, était assis à côté d'elle lors de l'audience, ni que c'était à lui qu'elle payait le "sous-loyer". Les circonstances dans lesquelles l'intimée occupe le studio ne sont pas clairement établies et il ne peut en tout cas être retenu de manière suffisamment certaine des déclarations du locataire et de l'intimée que cette dernière serait liée au locataire par une relation de sous-location au sens de l'art. 262 CO.

L'état de fait n'est pas clair est c'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions pour le prononcé de l'évacuation selon la procédure de l'art. 257 CPC n'étaient pas réunies.

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

3. 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 31 janvier 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/1262/2019 rendu le 10 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23508/2019-7-SE.

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 Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.