



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/28607/2019

ACJC/1425/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 12 OCTOBRE 2020**

Entre

1) **Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2020, comparant en personne,

2) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant et intimé de ce même jugement, comparant en personne,

et

1) **C**\_\_\_\_\_ SA, p.a. **D**\_\_\_\_\_, chemin du \_\_\_\_\_ (GE), intimée, représentée par **E**\_\_\_\_\_ SA [Régie], chemin \_\_\_\_\_ [GE], en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur F**\_\_\_\_\_, domicilié chemin \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant en personne,

3) **Monsieur G**\_\_\_\_\_, domicilié chemin \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.10.2020.

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/307/2020 du 13 mai 2020, reçu par A\_\_\_\_\_ le 29 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers la surface ouverte d'environ 61,80 m<sup>2</sup> située à l'entresol de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ [GE] (Genève) (ch. 1 du dispositif), a autorisé C\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA la somme de 60'626 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2019 (ch. 3), a condamné B\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ SA la somme de 26'919 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2020 (ch. 4), a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ SA la somme de 23'683 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2019 (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, le Tribunal a retenu que tant la situation de fait que la situation juridique étaient claires. Le bail principal ayant lié la bailleuse à G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ayant pris fin, le contrat de sous-location conclu par ces derniers avec B\_\_\_\_\_ ne pouvait perdurer. L'évacuation des locataires principaux et du précité devait ainsi être prononcée. La sous-sous-locataire, A\_\_\_\_\_ ayant quitté les locaux le 15 mars 2019 (recte 2020), la requête dirigée à son encontre était devenue sans objet.

- B. a.** Par acte expédié le 3 juin 2020 au greffe du Tribunal, transmis le 22 juin 2020 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ s'est opposée à cette décision. Sans prendre de conclusions formelles, elle a fait valoir qu'elle n'avait eu aucun lien contractuel avec la bailleuse principale, de sorte que le jugement la condamnant à verser 23'683 fr. 10 n'était pas fondé. Elle avait par ailleurs réglé l'ensemble des sous-loyers en mains du sous-bailleur, B\_\_\_\_\_. De plus, la bailleuse avait accepté sa candidature en vue de la reprise du contrat de bail, laquelle n'avait cependant pas eu lieu.

Elle a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

**b.** Par acte expédié le 2 juin 2020 au greffe du Tribunal, transmis le 22 juin 2020 à la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ a également formé "appel" du jugement précité, sollicitant implicitement son annulation. Il a indiqué avoir "déjà donné 5000 CHF à Monsieur I\_\_\_\_\_ pour faire preuve de [sa] bonne foi (le 20.05.2020)". Compte tenu des montants investis dans la cordonnerie, il ne pouvait pas se permettre de perdre cette activité. Il disposait d'une attestation de non-poursuite et de l'OCPM. Son permis de séjour était en cours de validation. Il s'est déclaré prêt à régler les loyers en retard à la condition qu'il puisse rester dans les locaux.

---

**c.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> juillet 2020 concernant les deux actes formés contre le jugement, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité de ceux-ci et, au fond, au rejet des deux recours.

Elle a versé une nouvelle pièce, établie le même jour.

**d.** Invités à se déterminer, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ n'ont pas déposé de réponse dans le délai imparti à cet effet, ni ultérieurement.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ont pas fait usage de leur droit de réponse.

**e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 8 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, d'une part, et C\_\_\_\_\_ SA, d'autre part, ont conclu le 23 mai 2016 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface ouverte d'environ 61,80 m<sup>2</sup> à l'entresol de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ [GE].

Le montant mensuel du loyer a été fixé en dernier lieu à 2'493 fr., les charges à 206 fr. et les frais accessoires à 233 fr., montants auxquels s'ajoutent la TVA de 234 fr. 60, soit une somme mensuelle de 3'171 fr. 60.

**b.** Par courrier du 25 mars 2019, la bailleuse a demandé aux locataires de signer une reconnaissance de dettes pour un montant de 72'230 fr. 50 dû à titre d'arriérés de loyers et de charges, et de le rembourser par mensualités de 2'000 fr. Elle leur a par ailleurs rappelé ne pas avoir reçu la candidature à la reprise du bail par le sous-locataire B\_\_\_\_\_ qui paraissait exploiter désormais la cordonnerie. Elle a également précisé que tous montants qu'elle recevrait de ce sous-locataire non-autorisé seraient acceptés comme indemnités pour occupation illicite.

La garantie de loyer en 29'916 fr. a été libérée en faveur de la bailleuse le 5 août 2019, sur demande de cette dernière avec l'accord des locataires.

**c.** Par avis comminatoire du 10 septembre 2019, la bailleuse a mis en demeure F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ de lui régler dans les 30 jours le montant de 45'500 fr. 25, à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 septembre 2019, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Un montant de 3'158 fr. a été versé par le sous-locataire B\_\_\_\_\_ le 13 septembre 2019.

**d.** Le 17 septembre 2019, la bailleresse a rappelé au sous-locataire ne pas avoir reçu de dossier de candidature, malgré ses relances. En outre, elle s'est étonnée d'avoir constaté la présence de sous-sous-locataires sur place.

**e.** Lors d'une réunion le 26 septembre 2019, la bailleresse a encouragé le sous-locataire à transmettre son dossier de candidature.

**f.** Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 21 octobre 2019, résilié le bail pour le 30 novembre 2019.

**g.** Par courrier du 5 novembre 2019, la bailleresse a informé B\_\_\_\_\_, sous-locataire, A\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, sous-sous-locataires occupant une partie des locaux, de ce que le bail principal avait été résilié, et les a invités à restituer les locaux.

**h.** Le 7 novembre 2019, J\_\_\_\_\_ a informé la bailleresse de ce qu'il entendait quitter les locaux fin novembre 2019 comme demandé. A\_\_\_\_\_ a sollicité un délai au 31 décembre 2019 pour quitter les locaux.

J\_\_\_\_\_ a quitté les lieux fin novembre 2019. Un délai au 31 décembre 2019 a été accordé à A\_\_\_\_\_ pour restituer les locaux.

**i.** Le 28 novembre 2019, la bailleresse, ayant accepté le dossier de candidature de A\_\_\_\_\_ pour la location de l'entier de la surface, a annulé le délai de départ accordé à B\_\_\_\_\_ et invité ce dernier à quitter les locaux fin novembre 2019.

**j.** Par requête déposée le 18 décembre 2019, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation, de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP et le prononcé d'une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution. Elle a en outre conclu à la condamnation de F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 41'679 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2019, ainsi que de 3'157 fr. 75 (soit 2'493 fr. de loyer (sans TVA), 206 fr. de charges + TVA et 233 fr. de frais accessoires + TVA) par toutes les parties citées pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2019 au 31 décembre 2019, de même que de 3'157 fr. 75 par mois jusqu'à la libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite.

**k.** Lors de l'audience du Tribunal du 18 février 2020, B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir transmis, avec retard, les papiers demandés pour la sous-location à la bailleresse et avoir été en contact avec K\_\_\_\_\_, lequel avait donné son accord pour la reprise du bail par A\_\_\_\_\_. Il indiquait avoir versé les loyers des mois de février à octobre 2019 et conservé les loyers des mois suivants, ne pouvant continuer son activité sans la garantie d'obtenir un bail. Il avait par ailleurs versé un montant de

20'000 fr. aux locataires principaux pour la reprise du matériel. La bailleuse a déclaré être toujours dans l'attente du nom d'une personne domiciliée en Suisse pour figurer sur le bail à titre de garant. La cause a été reconvoquée, d'entente entre les parties, avec la comparution de K\_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir déposé sa candidature en vue de la location de l'intégralité de la surface en cause. Elle payait sa part de sous-location à B\_\_\_\_\_. Elle avait appris être sous-locataire illicite de l'arcade sept mois après son arrivée, alors qu'elle ignorait cette situation.

I. Lors de l'audience du Tribunal du 13 mai 2020, la bailleuse a déposé un décompte actualisé et a amplifié ses conclusions, avec intérêts, à hauteur de 60'626 fr. 25 contre F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, selon décompte produit à l'audience, de 26'919 fr. contre B\_\_\_\_\_ (de février 2019 à fin mai 2020, déduction faite des versements en 23'605 fr. effectués par le sous-locataire) et de 23'683 fr. 10 contre A\_\_\_\_\_. Cette dernière avait quitté les locaux le 15 mars 2020, de sorte qu'elle devait s'acquitter des indemnités d'août 2019 jusqu'à cette date.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

**1.2** 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

**1.3** En l'espèce, A\_\_\_\_\_ s'est opposée au jugement entrepris en tant qu'il l'a condamnée à verser 23'683 fr. 10 à la bailleresse principale. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. La précitée sera ci-après désignée comme l'appelante.

L'appel formé par B\_\_\_\_\_ porte sur le prononcé de son évacuation. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 19'029 fr. 60 (2'493 fr. + 206 fr. + 238 fr. + 234 fr. 60 de TVA= 3'171 fr. 60 par mois x 6), de sorte que la voie de l'appel est également ouverte. Il sera désigné comme l'appelant.

**1.4** La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, la Cour n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC), mais elle n'est pas tenue d'examiner de sa propre initiative toutes les questions de fait et de droit qui se posent comme le ferait un tribunal de première instance. Elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient manifestes (ATF 142 III 413 = SJ 2017 I 16 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1).

**1.5** En l'espèce, l'appelante ne critique pas la motivation du Tribunal, en tant que telle. Elle se contente d'exposer n'avoir eu aucun rapport contractuel direct avec la bailleresse, sans expliquer en quoi sa condamnation à payer le montant précité serait contraire au droit. Par ailleurs, et comme cela sera retenu ci-après, elle fait valoir de nouveaux faits et produit de nouvelles pièces, irrecevables en l'espèce. Il s'ensuit que son appel est irrecevable, même interprété avec indulgence s'agissant d'une partie comparant en personne.

Quant à l'appelant, il ne critique pas non plus le raisonnement des premiers juges ni ne fait ainsi état d'aucune motivation en droit qui viendrait soutenir sa position. En particulier, il ne conteste pas que le contrat de bail principal a pris fin, entraînant l'extinction du contrat de sous-location. Son appel est ainsi irrecevable.

Les deux appels seraient-ils recevables qu'ils seraient infondés, pour les motifs qui vont suivre.

**2.** L'appelante a fait valoir de nouveaux faits et a produit de nouvelles pièces.

**2.1** 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelante a comparu à l'audience du Tribunal du 18 février 2020. A teneur du procès-verbal établi à cette occasion, elle n'a pris aucune conclusion. Elle a allégué, sans produire de pièces, avoir déposé sa candidature pour la reprise de la surface louée par les locataires principaux et payer le loyer de sous-location à B\_\_\_\_\_. Elle n'a pas fait mention des faits nouvellement allégués, qui existaient déjà. Elle n'explique pas non plus pour quel motif elle aurait été empêchée de produire ses pièces devant le Tribunal. Par conséquent, les faits nouvellement allégués et les pièces nouvelles sont irrecevables.

**3.** L'appelante conteste sa condamnation à payer la somme de 23'683 fr. 10 correspondant aux indemnités pour occupation illicite des mois d'août 2019 au 15 mars 2020.

**3.1** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO); le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses visées par l'art. 262 al. 2 CO. La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal. Il n'en est toutefois pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, il est évident que le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même.

Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise

---

d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire (cf. TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 1858 et 1865) et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes (cf. HÜRLIMANN/KAUP, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008, n. 194 p. 76). Le propriétaire ne dispose que d'une action en revendication contre le sous-locataire lorsqu'il veut obtenir la libération des locaux de la part de celui-ci. Ce n'est que dans trois cas limitativement énumérés par la loi qu'un lien contractuel entre le bailleur et le sous-locataire et donc une action contractuelle du premier contre le second sont admis, à savoir en cas d'utilisation de la chose non conforme à l'usage prévu dans le bail principal (art. 262 al. 3 2<sup>ème</sup> phr. CO), pour l'exercice du droit de rétention en matière de bail commercial (art. 268 al. 2 CO) et en cas de sous-location fictive (art. 273b al. 2 CO) (cf. TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 1865 ss).

Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC (ATF 119 II 437 consid. 3b/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1; 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 Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 26).

**3.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante était sous-sous-locataire non autorisée et qu'elle a occupé les locaux en cause d'août 2019 au 15 mars 2020. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'intimée est en droit de réclamer à l'appelante une indemnité pour l'occupation. L'allégation de l'appelante selon laquelle elle aurait versé le loyer de sous-location en mains de l'appelant ne modifie pas ce qui précède, étant précisé que l'appelante n'a produit aucun titre - recevable - le démontrant.

**4.** L'appelant conteste son évacuation.

A teneur de la jurisprudence du Tribunal rappelée sous consid. 3.1 supra, la résiliation du contrat de bail principal emporte celle du contrat de sous-location. Ledit bail principal ayant pris fin le 30 novembre 2019. Depuis cette date, le contrat liant l'appelant à G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ a également pris fin.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation de l'appelant des locaux en cause.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevables les appels interjetés le 3 juin 2020 par A\_\_\_\_\_ et le 2 juin 2020 par B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/307/2020 rendu le 13 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28607/2019-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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. 1.3.*