



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4362/2023

ACJC/313/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 11 MARS 2024**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2023, représentée par Me Raphaël ZOUZOUT, avocat, rue de Hesse 16, 1204 Genève,

et

Madame B _____, domiciliée _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/606/2023 du 22 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation et en paiement de A_____ du 7 mars 2023 à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 27 juillet 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à son annulation et, cela fait, en substance, à ce que l'évacuation de B_____ soit prononcée, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, à ce qu'elle soit autorisée à faire appel aux force de police ou à un huissier judiciaire afin de procéder à ladite évacuation, et à ce que B_____ soit condamnée à lui verser les sommes de 17'765 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2022 à titre de loyers, 183 fr. 49 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2022 à titre de frais accessoires et 6'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2023 à titre de dommages intérêts, sous réserve d'amplification, le tout avec suite de frais.
- Elle a produit deux pièces nouvelles, à savoir son acte de mariage du _____ 2019 avec C_____, délivré le 19 juillet 2023 (pce 3) et une procuration, datée du 27 janvier 2021, conférée par C_____ en sa faveur pour la gestion de toutes les affaires en relation avec le contrat de sous-location conclu avec B_____ (pce 4).
- b.** Dans sa réponse du 10 août 2023, B_____ a conclu à l'irrecevabilité des pièces précitées produites avec l'appel et, au fond, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 29 septembre 2023 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 11 octobre 2016, C_____ et A_____, locataires, ont conclu un contrat de bail avec D_____, bailleuse, portant sur un appartement de 2,5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et 15 jours, soit du 15 octobre 2016 au 31 octobre 2021, renouvelable de cinq ans en cinq ans.
- Le loyer mensuel initial, selon la formule officielle, a été fixé à 13'800 fr. par an, soit 1'150 fr. par mois, charges non comprises. Le montant du dernier loyer et des charges n'est pas connu.
- b.** Par contrat du 1^{er} février 2021, A_____ a remis en sous-location l'appartement concerné, meublé, à B_____, pour une durée d'une année, renouvelable, le préavis de résiliation étant de trois mois avant l'échéance du contrat.

L'article 2 du contrat de sous-location prévoit un loyer mensuel fixé à 1'700 fr. par mois, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois, charges comprises, internet et télévision inclus.

c. Par avis comminatoire du 22 décembre 2022, A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les trente jours le montant de 10'883 fr. 49 à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période de mars à décembre 2022 et l'a informée 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.

Le courrier recommandé contenant ledit avis comminatoire n'a pas été retiré par sa destinataire et il a été renvoyé à l'expéditeur le 3 janvier 2023.

d. Par avis officiel du 30 janvier 2023, A_____, considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, a, par courrier recommandé et par porteur, résilié le sous-bail qu'elle avait conclu avec B_____ pour le 28 février 2023.

e. Le 7 mars 2023, A_____ a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal, sollicitant l'évacuation de B_____ et l'exécution directe de l'évacuation, ainsi que le paiement des sommes de 17'519 fr. 40, avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 avril 2022, à titre de loyers découlant du contrat de bail de sous-location impayés, de 183 fr. 49 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2022 à titre de frais accessoires au contrat de bail de sous-location impayés et de 1'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2023 à titre de dommages et intérêts.

f. Lors de l'audience du 22 mai 2023 devant le Tribunal, A_____ a déposé un décompte de loyers et frais accessoires mis à jour au 22 mai 2023, faisant état d'un total à payer de 22'865 fr. ainsi qu'un bordereau de pièces. Elle a exposé que le loyer conclu avec B_____ était plus élevé que le loyer principal au motif qu'elle avait remis l'appartement meublé. Par ailleurs, B_____ n'avait jamais contesté son loyer ni ne l'avait consigné.

B_____ s'est opposée à la requête, la jugeant irrecevable, le cas n'étant pas clair, notamment au regard de la nullité du contrat de sous-location vu que le loyer initial de la sous-location n'avait pas été fixé. Un abus de droit sur ce point ne pouvait lui être opposé au vu de sa situation précaire à Genève au moment de la conclusion du contrat de sous-location.

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

g. Dans son jugement du 22 mai 2023, le Tribunal a considéré que A_____ n'avait pas respecté l'obligation de notification d'un avis officiel de fixation du loyer initial lors de la conclusion du contrat de sous-location (art. 270 al. 2 CO). Or, en cas de défaut de cet avis, le loyer de la sous-location était nul. Une requête se basant sur le défaut de paiement d'un loyer nul n'était donc pas claire. La résolution du litige nécessitait de déterminer quel loyer adéquat était applicable au contrat de sous-location pour déterminer s'il y avait bien un arriéré et, si oui, de combien. Or, les

réponses à ces questions devaient faire l'objet d'une instruction complémentaire et faire appel au pouvoir d'appréciation du juge du fond.

De plus, le contrat de bail principal avait été conclu par A_____, conjointement et solidairement avec C_____. Or, ce dernier ne figurait sur aucun acte en lien avec le contrat de sous-location conclu avec B_____, que ce soit la conclusion du contrat de sous-location ou encore la lettre de mise en demeure et l'avis de résiliation, sans qu'aucune explication ne soit fournie. La situation n'était ainsi pas claire quant au fait de savoir si tous les actes entrepris par A_____ sans C_____ étaient valables.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

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).

En l'espèce, eu égard aux montants dont le paiement est requis, la valeur litigieuse 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 L'appelante a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

1.3.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont alors recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

L'admissibilité des pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, est largement limitée en appel: ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1). Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 p. 351).

1.3.2 En l'espèce, l'appelante a produit deux pièces nouvelles, à savoir un acte de mariage et une procuration. Ces pièces, qui comportent des faits antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont irrecevables au vu des principes rappelés ci-dessus, l'appelante n'ayant pas expliqué pourquoi elle n'aurait pas eu la possibilité de les produire. L'appelante soutient cependant dans sa réplique que ces pièces comporteraient des faits implicites échappant à l'irrecevabilité desdits faits, ce qui sera examiné *infra* (cf. consid. 2.2).

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'appelante soutient que la locataire commettrait un abus de droit en invoquant la nullité partielle du bail pour la première fois après l'introduction de la requête en évacuation. Se fondant sur des pièces nouvelles, elle soutient qu'elle aurait toujours agi avec le consentement de son mari, lequel a par ailleurs signé une procuration en sa faveur, ce qui n'avait pas été contesté devant le Tribunal.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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 ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Secondement, 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

A cet égard, cela ne signifie pas qu'un cas clair d'un point de vue juridique doit toujours être nié dès qu'un exercice abusif du droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne suppose pas une évaluation de toutes les circonstances, lorsque le comportement de la partie concernée constitue manifestement un abus, ce qui est notamment le cas lorsque celui-ci peut être classé

dans l'un des groupes de cas reconnus par la jurisprudence et la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_12/2023 du 31 mars 2023, consid. 3.2, 4A_25/2019 du 15 avril 2019, consid. 3; 4A_185/2017 du 15 juin 2017, consid. 5.4; 4A_2/2016 du 18 février 2016, consid. 2.1)

2.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

2.1.3 Lorsqu'un bail est conclu entre plusieurs bailleurs et un locataire, on parle de bail commun. Ces bailleurs conjoints sont nommés "cobailleurs".

S'ils entendent agir en justice, les cobailleurs doivent le faire ensemble à tous les stades du procès, chaque fois que le droit de fond leur impose d'agir ou de défendre ensemble (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, 2.2.4, p. 93).

Des cobailleurs doivent notamment agir ensemble pour demander l'expulsion de leur locataire commun (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, n. 7.7 et note de bas de page 247, p. 91).

2.2 En l'espèce, l'appelante invoque une constatation inexacte des faits quant au consentement de C_____ à ses agissements, compte tenu du fait qu'elle était mariée avec le précité et que celui-ci lui avait donné une procuration lui permettant d'agir pour tout ce qui concernant la sous-location. Ce grief se fonde exclusivement sur des pièces nouvelles produites par l'appelante, dont il a été considéré qu'elles étaient irrecevables.

L'appelante soutient cependant que ce consentement serait un fait implicite. Selon la jurisprudence, la qualité pour agir est en effet un fait implicite, soit un fait qui est contenu, sans aucun doute, dans un autre allégué expressément invoqué; le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de ce fait n'incombe à la partie demanderesse que lorsque sa partie adverse l'a contesté (arrêts du Tribunal fédéral 4A_342/2020 du 29 juin 2021 consid. 4.1.2 et les arrêts cités; 4A_404/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2.2 et les références citées). Cela étant, le fait que les bailleurs étaient mariés et que C_____ avait donné à son épouse une procuration ne concerne pas que la question de la qualité pour agir de l'appelante, mais fonde en l'espèce le droit de cette dernière de conclure seule le contrat de sous-bail, puis

de le résilier pour défaut de paiement du loyer. Il s'agit ainsi de faits pertinents qu'il appartenait à l'appelante d'alléguer, même sans que l'intimée ne soulève cette question, et il appartenait au Tribunal de relever, en l'absence d'allégation à cet égard, que la situation n'était pas claire. En tout état de cause, la qualification de faits litigieux comme faits implicites et de savoir si l'appelante peut s'en prévaloir en appel seulement ne s'impose pas de manière évidente et sortirait donc, en l'espèce, au vu des circonstances, du cadre de l'examen auquel peut procéder le juge saisi d'une requête en cas clair.

Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que la situation n'était pas claire eu égard au fait que le nom de C_____ n'apparaissait sur aucun acte en lien avec le contrat de sous-location alors qu'il était colocataire de l'appartement qui fait l'objet du sous-bail. Faute de grief sur ce point discutable sous l'angle du droit, le jugement attaqué sera dès lors confirmé à cet égard.

Cette circonstance permettait à elle seule au Tribunal de déclarer irrecevable la requête formée par l'appelante, de sorte que point n'est besoin d'examiner si, au surplus, l'invocation de la nullité du loyer au motif qu'il n'avait pas été fixé au moyen d'une formule officielle constitue également un motif suffisant pour déclarer irrecevable la requête en évacuation.

3. À 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 27 juillet 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/606/2023 rendu le 22 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4362/2023.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

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 Serge PATEK, Madame Sibel UZUN; 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.