REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4592/2021 **ACJC/1255/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 OCTOBRE 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2021, comparant par Me Guy ZWAHLEN, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) B_____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par C_____ & CIE, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) Monsieur D_____, domicilié _____ [GE], autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.10.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/405/2021 du 29 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a, préalablement, ordonné la jonction des causes C/4592/2021 et C/1_____/2021 sous le numéro de cause C/4592/2021 (ch. 1 du dispositif) et, cela fait, condamné D_____, A_____ et son épouse à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toutes autres personnes faisant ménage commun avec eux l'appartement de cinq pièces avec terrasse n° 2_____ et la cave n° 3_____ y relative ainsi que le box double fermé n° 4_____, respectivement situés aux 1er étage et 1er sous-sol de l'immeuble sis 5_____ (*recte* : 6_____), chemin 7_____ à J_____ (ch. 2), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de D_____, A_____ et son épouse ainsi que de toutes autres personnes faisant ménage commun avec eux dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné D_____ à verser à B_____ SA la somme de 35'760 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 janvier 2021 (date moyenne) (ch. 4), ordonné la libération, en faveur de B_____ SA, de la garantie de loyer 8_____ en 14'460 fr. constituée le 1er avril 2020 auprès de E_____ SA (ch. 5), dit que le montant de la garantie de loyer était porté en déduction de la somme visée au chiffre 4 ci-dessus (ch. 6), condamné A_____ et son épouse à verser à B_____ SA la somme de 10'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2021 (date moyenne) (ch. 7), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8) et dit que la procédure était gratuite (ch. 9).

B. **a.** Par acte expédié le 17 mai 2021 à la Cour de justice, "Monsieur et Madame A_____" ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit constaté et dit que la procédure en cas clair n'était pas applicable et, de ce fait, à ce que la requête en évacuation formée par B_____ SA soit déclarée irrecevable.

b. Dans sa réponse du 25 mai 2021, B_____ SA conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens. Elle a produit des pièces nouvelles, à savoir des extraits du compte du locataire au 25 mai 2021.

D_____ n'a pas répondu à l'appel au fond dans le délai qui lui avait été imparti.

c. Le 26 mai 2021, A_____ a produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier à la régie en charge de la gestion de l'immeuble du 25 mai 2021.

d. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 9 juillet 2021 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. D_____ a conclu avec B_____ SA des contrats de bail portant sur la location d'un appartement de cinq pièces avec terrasse n° 2_____ situé au 1er étage ainsi que sur celle d'un box n° 4_____ en sous-sol de l'immeuble sis 6_____, chemin 7_____ à J_____, avec cave n° 3_____.

Les loyers mensuels étaient respectivement fixés à 4'820 fr. avec charges en 130 fr. et à 300 fr.

b. A compter du 25 septembre 2020, D_____ a fait l'objet de plusieurs rappels de paiement relativement aux loyers susmentionnés.

c. Par avis comminatoires du 10 décembre 2020, la régie mandataire de la bailleresse a mis D_____ en demeure de lui régler sous trente jours les montants de 14'880 fr. et de 630 fr. à titre d'arriérés de loyers pour l'appartement et le box respectivement, ce sous la menace d'une résiliation anticipée des contrats de bail y relatifs, en application de l'article 257d CO.

Aucun paiement n'est intervenu à l'échéance fixée par la bailleresse.

d. Le 19 janvier 2021, sur requête de A_____, annoncé comme un ami du locataire, la bailleresse a consenti à entrer en matière sur un plan de désendettement, précisant que les baux seraient résiliés, les congés étant toutefois suspendus tant que l'arrangement souscrit serait respecté.

e. Par avis notifiés le 20 janvier 2021 au moyen des formules officielles par plis simples et recommandés à l'attention de D_____, la bailleresse a résilié les contrats de bail susmentionnés pour le 28 février suivant.

Ces congés n'ont pas été contestés.

f. D_____ ne figure pas au registre de l'Office cantonal des populations et migrations (OCPM).

En outre, le nom A_____ apparaît aux côtés de celui de D_____ sur la porte palière de l'appartement. La boîte aux lettres comporte en outre la mention suivante: "Famille A_____ & D_____, M. F_____.; G_____, M. H_____". Selon les renseignements obtenus de l'OCPM, aucune de ces personnes ne figure dans le fichier central de population. Pour ce qui est de A_____, l'adresse de l'appartement litigieux figure sur l'extrait du registre des poursuites le concernant, faisant mention de nombreuses poursuites.

g. Par courrier du 24 février 2021 à la régie mandataire de la bailleresse, D_____ a soutenu que les personnes dont les noms se trouvaient sur la boîte aux lettres de son appartement seraient ceux de collègues en déplacement; il a en outre indiqué que A_____ vivait dans l'appartement avec sa femme et leur fils à ses côtés.

h. Par courrier du 29 mars 2021 à la régie sous la plume de son Conseil, A_____ a indiqué être sous-locataire des appartement et box litigieux et a proposé de régler le montant du "loyer" courant, majoré de la somme de 2'500 fr. en vue d'éteindre la dette d'arriérés.

Le 8 avril 2021, la bailleresse lui a répondu ne pas vouloir entrer en matière sur cette proposition.

i. Les occupants n'ayant pas libéré les locaux à l'échéance des contrats de bail, la bailleresse a formé, par acte introduit le 11 mars 2021 par-devant le Tribunal, des requêtes en protection de cas clair, concluant en substance à l'évacuation des locaux de D_____, de A_____ et de son épouse ainsi que de tout tiers, à ce que ceux-là soient condamnés à lui verser diverses sommes à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite et à ce qu'ils soient également enjoints à s'acquitter chaque mois des montants dus à ce dernier titre jusqu'à la libération effective des locaux; la bailleresse a encore formulé une conclusion en libération des sûretés constituées auprès de E_____ SA en sa faveur.

j. Lors de l'audience du 29 avril 2021, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et amplifié sa demande en paiement en 35'760 fr. sur le vu d'un décompte produit faisant état du montant des arriérés dus au 30 avril 2021.

D_____, par la voix de A_____ muni d'une procuration dûment établie en sa faveur, s'en est rapporté à justice quant à la recevabilité de la requête.

Pour sa part, A_____ a soutenu que le Tribunal n'était pas compétent, concluant, subsidiairement, au rejet de la requête, faute pour la bailleresse de détenir de "créance directe" à son encontre et s'opposant, quoi qu'il en soit, au prononcé de l'évacuation. Se prévalant de la jurisprudence rendue par la Cour de justice dans son arrêt ACJC/646/2019 du 6 mai 2019, A_____ a en effet soutenu ne pas être sous-locataire de D_____. Interpellé par la bailleresse sur la teneur du courrier de son Conseil du 29 avril 2021 qui fait mention du contraire, ce dernier a expliqué cette nouvelle position procédurale par des "vérifications" effectuées auprès de son mandant.

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

k. Dans son jugement du 29 avril 2021, le Tribunal a notamment considéré que le revirement procédural de A_____ et de son épouse consistant à soudainement contester leur qualité d'anciens sous-locataires devait être considéré comme dénué de tout fondement et avancé uniquement pour les besoins de la cause, étant rappelé qu'au moment de leur écrit à la régie, ils bénéficiaient d'ores et déjà de l'appui d'un Conseil juridique, avocat qui plus est. Ce dernier n'amenait aucun élément qui auréolerait d'un tant soit peu de crédit ses déclarations en audience selon lesquelles il se serait trompé en s'adressant à la régie en évoquant la qualité

de sous-locataire de son mandant. Partant, B_____ SA était fondée à requérir leur évacuation. S'agissant de la demande en paiement formée à leur encontre, elle devait également être admise - la quotité de la prétention n'étant au demeurant pas remise en cause - l'argumentaire relatif à l'absence de "créance directe" de la partie requérante étant au demeurant inintelligible.

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).

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable, le montant de la condamnation des appelants étant à elle seul supérieure à 10'000 fr. Il sera toutefois relevé que la mention comme appelante de "Madame A_____", dont le prénom ne figure pas à la procédure, n'est pas suffisante dans la mesure où, pour les personnes physiques, il faut indiquer leurs nom et prénom (HEINZMANN, Petit commentaire CPC, 2020, n. 6 ad art. 221 CPC) et que la procuration du 18 mars 2021 en faveur du conseil ayant signé l'appel n'est donnée que par A_____, désigné comme "le client". Seul A_____ sera dès lors formellement considéré comme appelant, ce qui n'a pas de conséquence sur le fond du litige.

1.2 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 et 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). Les pièces nouvelles déposées par les parties sont donc irrecevables; elles ne sont, en tout état de cause, pas déterminantes pour l'issue du litige.

1.3 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 soutient que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC dans la mesure où la question de savoir s'il était lié par un contrat de sous-location était

controversée, au vu de la position divergente des parties à cet égard. Il a persisté à alléguer que l'appartement avait été mis à sa disposition et à celle de sa famille dans le cadre familial et dans le cadre de son travail, au même titre que les autres personnes dont le nom figurait sur la boîte aux lettres.

2.1

2.1.1 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; 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 ("*substanziiert 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; 138 III 620 consid. 5.1.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

2.1.2 La sous-location est réglementée spécialement à l'art. 262 CO. Il s'agit d'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).

De la sous-location, il faut distinguer l'hébergement. L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, comme par exemple des amis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2019 du 4 février 2019 consid. 4.3; cf. LACHAT, in: Le droit du bail à loyer, 2019, n° 1.3.9 p. 59; REUDT, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-kommentar, 4ème éd., 2018, n° 15 ad art. 257f CO). Un tel hébergement n'est ni une sous-location, ni un prêt à usage. Si l'hébergement implique généralement que le locataire continue d'occuper lui-même l'appartement dans lequel il reçoit des proches, le Tribunal fédéral a admis que, lorsqu'un père met à disposition de son enfant majeur dont il a la charge un appartement dont il est locataire, il fait un usage normal de la chose louée, même s'il n'occupe plus l'appartement lui-même (arrêt 4A_30/2019 précité consid. 4.3).

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.). Cette compétence ne concerne 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 demeure.

2.2 En l'espèce, le simple fait que les versions des parties divergent ne suffit pas à considérer que l'état de fait est litigieux; encore faut-il que les objections de l'appelant soient "motivées et concluantes". A cet égard, l'appelant se prévaut, de manière très générale, de "relations familiales et de travail" pour accréditer le fait que l'appartement litigieux aurait été mis à sa disposition en dehors de toute relation de sous-location. Il n'apporte cependant aucun élément propre à accréditer l'existence de telles relations.

L'appelant n'explique par ailleurs pas sur quel élément erroné son Conseil se serait fondé pour affirmer, de manière prétendument inexacte, dans son courrier du 29 mars 2021, qu'il était au bénéfice d'un contrat de sous-location. Il ne peut dès lors être considéré que c'est de manière inexacte que le Tribunal a considéré que le revirement procédural consistant à soudainement contester sa qualité d'ancien sous-locataire devait être considéré comme dénué de tout fondement et avancé uniquement pour les besoins de la cause.

Ainsi, aucun élément ne permet d'accréditer la thèse selon laquelle l'appelant et son épouse occuperaient l'appartement litigieux gratuitement, à un titre autre que celui de sous-locataires, la mise à disposition d'un appartement contre paiement d'une somme d'argent étant l'hypothèse qui doit être retenue en l'absence d'explication concluante permettant de retenir le contraire, dans la mesure où la

remise gratuite d'un logement est exceptionnelle. L'état de fait, ainsi que la situation juridique, doivent dès lors être considérés comme clairs sur ce point. Le Tribunal des baux et loyers était par conséquent compétent, contrairement à ce qu'a soutenu l'appelant devant le Tribunal.

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas de manière motivée que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies, pas plus que la décision d'exécution de l'évacuation ou la condamnation à verser la somme 10'500 fr.

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera 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 17 mai 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/405/2021 rendu le 29 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4592/2021-7-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; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.