



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/5836/2018

ACJC/1098/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 22 JUILLET 2019**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2018, comparant d'abord en personne, puis par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.07.2019.

---

### **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/1076/2018 du 4 décembre 2018, communiqué aux parties par plis du 5 décembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 3 pièces au rez-de chaussée de l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif) et a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2).
  - b.** Par acte expédié le 17 janvier 2019 au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et au maintien du contrat de sous-location. Il produit une pièce, soit la photocopie d'une note manuscrite mentionnant le nom de B\_\_\_\_\_ (ci-après : la sous-bailleresse) et un numéro de compte bancaire.
  - c.** Par mémoire de réponse du 19 février 2019, B\_\_\_\_\_ conclut à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement à la confirmation du jugement attaqué.
  - d.** Par courrier du 26 mars 2019, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** B\_\_\_\_\_ est la locataire principale d'un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_ à Genève.
  - b.** Par contrat daté du 22 juillet 2017, elle a sous-loué l'appartement à A\_\_\_\_\_ jusqu'au 15 juillet 2018, pour un sous-loyer de 1'800 fr. par mois et 50 fr. de frais Internet par mois, payables au début de chaque mois. Une garantie de loyer devait être constituée par le sous-locataire.
  - c.** Par courrier recommandé du 5 décembre 2017, la sous-bailleresse a mis en demeure le sous-locataire de s'acquitter, dans un délai de 30 jours, du montant de 3'600 fr. correspondant au sous-loyer de novembre et décembre 2017, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO.
  - d.** Non retiré à la poste dans le délai de garde, le courrier susmentionné a été renvoyé au sous-locataire par pli simple de la sous-bailleresse du 18 décembre 2017.
  - e.** Considérant que la somme exigée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la sous-bailleresse a, par avis officiel du 16 janvier 2018, résilié le bail pour le 28 février 2018.

**f.** Non retiré à la poste, ce courrier a été renvoyé au sous-locataire par pli simple de la sous-bailleresse du 29 janvier 2018.

**g.** Par requête déposée le 13 mars 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la sous-bailleresse a conclu à l'évacuation immédiate de A\_\_\_\_\_ et à l'expulsion de ce dernier par la force publique dès l'entrée en force du jugement à rendre.

Faute de conciliation, la sous-bailleresse a saisi en temps utile le Tribunal.

**h.** En date des 25 juillet et 16 août 2018, le sous-locataire a fait parvenir au Tribunal différentes pièces justificatives des sous-loyers payés, selon lui. Une des pièces consistait en une photocopie d'une page quadrillée mentionnant le nom de B\_\_\_\_\_, ainsi qu'un numéro de compte auprès de C\_\_\_\_\_. Les quittances produites mentionnent notamment deux paiements de 1'800 fr. chacun, pour le mois d'octobre et un paiement de 1'418 fr. pour le mois de novembre 2017.

**i.** A l'audience du 16 octobre 2018, le sous-locataire a déclaré avoir remis 4'500 fr. à la sous-bailleresse, en liquide, le jour de la signature du contrat de sous-location. Concernant les sous-loyers subséquents, il a indiqué que, dès le mois de décembre 2017, il avait voulu payer directement le sous-loyer à la régie, et non à la sous-bailleresse. Il a ensuite précisé ce qui suit :

*"Le conseil de la sous-bailleresse m'a donné un numéro de compte après l'audience de conciliation, en mai 2018. La régie m'avait dit de ne pas verser de sous-loyer en main de Madame B\_\_\_\_\_. Entre décembre 2017 et mai 2018, je n'ai pas réussi à faire des versements car je n'avais pas le numéro de compte de la régie. Le numéro de compte transmis par le conseil de la sous-bailleresse en mai 2018 n'était pas le bon car il avait fermé deux mois auparavant. (...) J'ai rattrapé les arriérés par des versements directement à la régie le 15 août 2018".*

De son côté, la sous-bailleresse a notamment déclaré ce qui suit :

*"Vous me soumettez la quittance du mois de novembre qui concerne un montant de CHF 1'418.-. Je ne suis pas sûre que ce soit moi qui ai signé la quittance. C'est bien mon écriture. Vous me faites remarquer qu'il y a deux quittances pour le mois d'octobre. (...) Je confirme que le loyer principal est de CHF 1'418.-".*

**j.** Le sous-locataire vit dans l'appartement avec sa femme, avec laquelle il s'était marié en mars 2018.

**k.** La sous-bailleresse a déclaré avoir utilisé la garantie bancaire pour payer le loyer principal des mois de novembre 2017 à janvier 2018. Le bail principal avait été résilié pour défaut de paiement et en raison de la sous-location, la procédure en contestation du congé étant toujours en cours en octobre 2018.

---

I. Par jugement du 4 décembre 2018, le Tribunal a considéré au vu des pièces produites qu'il existait un doute sur le versement effectif du sous-loyer de novembre 2017, dans le délai fixé. En revanche, le loyer de décembre 2017 n'avait pas été payé dans ce délai, ce que le sous-locataire avait confirmé lors de son audition.

Dans la mesure où le sous-locataire n'était pas en relation contractuelle avec le propriétaire de l'immeuble, il était sans pertinence qu'il n'ait pas disposé du numéro de compte bancaire de la régie pendant la période pertinente.

Il en était de même du fait que l'intéressé ait versé plusieurs loyers en retard le 15 août 2018, directement à la régie, ainsi que du fait que le bail principal ait été résilié.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

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

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, sans que la question de l'annulation, respectivement de la prolongation se pose, 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).

En l'occurrence, l'action tend à une évacuation. La valeur de l'usage des locaux pendant la période de 6 mois susmentionnée s'élève à 10'800 fr. (6 x 1'800 fr.).

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

En l'occurrence le jugement attaqué a été transmis aux parties par courrier recommandé du 5 décembre 2018, reçu au plus tôt le lendemain 6 décembre 2018. Compte tenu de la suspension des délais prévue à l'art. 145 al. 1 let. c CPC, soit du 18 décembre au 2 janvier inclus, l'appel expédié par la poste le 17 janvier 2019 a été déposé en temps utile. Par ailleurs, il a été interjeté suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous cet angle.

L'appelant, qui comparait en personne, a pris une conclusion en annulation du jugement attaqué, en indiquant n'avoir selon lui pas été en mesure de payer les sous-loyers en raison notamment d'informations erronées qui lui auraient été transmises. Bien que succincte, cette formulation est suffisante pour comprendre que l'appelant conteste le bien-fondé de la résiliation, estimant que l'absence de versement du loyer à partir de décembre 2017 serait indépendante de sa volonté.

L'appel est dès lors recevable sous cet angle également.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ op. cit., n. 121).

**1.4** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

La pièce produite par l'appelant devant la Cour consiste en une photocopie d'un feuillet manuscrit, comportant le nom de l'intimée et un numéro de compte bancaire auprès de C\_\_\_\_\_. Or, cette pièce a déjà été produite en première instance, de sorte qu'elle fait partie de la procédure.

Par ailleurs, l'appelant affirme pour la première fois que l'intimée aurait refusé ses paiements en liquide, entre décembre 2017 et mai 2018. Cette dernière conteste l'avoir fait, indiquant qu'il n'y avait aucune raison qu'elle refuse de percevoir des versements qui lui revenaient légitimement. L'allégation nouvelle de l'appelant ne repose sur aucune pièce nouvelle et aurait dû être invoquée en première instance déjà. Les conditions fixées par l'art. 317 al. 1 CPC n'étant pas remplies à ce sujet, cet élément de fait doit être déclaré irrecevable. Il est par ailleurs contredit par les propres déclarations de l'appelant lors de son audition par-devant le Tribunal.

- 2.** L'appelant affirme ne pas avoir été en mesure de payer les sous-loyers entre décembre 2017 et mai 2018 en raison d'une part selon lui du refus de l'intimée de recevoir ces paiements en liquide et d'autre part du numéro de compte bancaire erroné qui lui avait été fourni.

**2.1** L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO).

**2.2** Les allégations de l'appelant sont clairement contredites par les déclarations de l'appelant devant le Tribunal. Celui-ci avait décidé, dès le mois de décembre 2017, de payer directement le sous-loyer à la régie, et non à la sous-bailleresse. Selon ces propos, il faut retenir que c'est de manière volontaire que l'appelant s'est abstenu de verser à cette dernière le sous-loyer de décembre de 2017, ainsi que les sous-loyers subséquents.

Quant au prétendu refus, de la part de l'intimée, de recevoir le paiement des sous-loyers en liquide, il a déjà été vu plus haut qu'il s'agit d'une allégation nouvelle, irrecevable dès lors qu'elle ne remplit pas les exigences de l'art. 317 al. 1 CPC. Il n'y a dès lors pas lieu d'en tenir compte.

S'agissant du numéro de compte bancaire prétendument erroné, l'appelant a affirmé devant les premiers juges que ces coordonnées lui avaient été transmises en mai 2018, après l'audience de conciliation. L'intéressé n'a donc pas pu les utiliser pour tenter de verser un ou plusieurs sous-loyers pendant la période pertinente, à savoir plus particulièrement le versement prévu pour décembre 2017.

Il en découle que l'appelant s'est volontairement abstenu de verser le sous-loyer de décembre 2017, ainsi que ceux du début de l'année 2018.

Compte tenu de ce qui précède, c'est par conséquent à juste titre que les premiers juges ont retenu que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont remplies en l'espèce.

Il s'ensuit que le jugement attaqué doit être confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 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 janvier 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1076/2018 rendu le 4 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5836/2018-1-OSE.

**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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*