REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6640/2022 **ACJC/1216/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mai 2022, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B_____, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) Madame D_____, p.a. et représentée par le Service de protection de l'adulte (SPAd), boulevard Georges-Favon 28, 1204 Genève, autre intimée, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile,

3) Monsieur E_____, domicilié _____, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/429/2022 du 10 mai 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné A_____ et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à F_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a donné acte à D_____ de ce qu'elle acquiesçait à la requête en évacuation et l'a condamnée en tant que de besoin à évacuer de sa personne et de ses biens l'appartement en cause (ch. 2), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de D_____, A_____ et E_____ dès le 1er décembre 2022 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a considéré que le bail principal avait valablement pris fin, d'un commun accord entre les parties, le 31 mars 2022. Le contrat de sous-location ne pouvant perdurer au-delà de cette date. La question de la validité de la résiliation du contrat de sous-location n'était pas pertinente. Les sous-locataires ne disposaient dès lors plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée, de même que celle de la locataire principale. Dès lors que B_____ avait consenti à un départ de A_____ et E_____ au 30 novembre 2022, un sursis à l'exécution de l'évacuation à cette date était accordé.

B. **a.** Par acte expédié le 13 juin 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la Cour, principalement, déclare irrecevable la requête en évacuation et en revendication formée par B_____, et, subsidiairement, déboute la précitée de ses conclusions.

b. Dans sa réponse du 4 juillet 2022, B_____ a conclu au rejet de l'appel.

c. D_____ et E_____ n'ont pas déposé de réponse.

d. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 5 août 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La B_____ est propriétaire de l'immeuble sis 1_____, à F_____.

b. Le 15 janvier 2009, D_____ a pris à bail un appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée dans cet immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de onze mois, du 1er février 2009 au 31 décembre 2009, renouvelable pour deux périodes d'une année, puis tacitement d'année en année, sauf préavis donné trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 9'702 fr. soit 943 fr. 50 par mois, dès le 1er mars 2011.

c. Par ordonnance du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (TPAE) du 15 avril 2015, une curatelle de représentation en faveur de la locataire a été instituée, étant précisé que cette dernière a notamment été privée de l'exercice de ses droits civils en lien avec la conclusion de contrats.

d. Par courrier du 9 novembre 2020, D_____ a sollicité de la régie en charge de la gestion de l'immeuble l'autorisation de sous-louer son appartement à A_____.

e. Par pli du 8 décembre 2020, la régie a refusé d'autoriser la sous-location du logement.

f. Par contrat de sous-location du 9 décembre 2020, D_____ a remis en sous-location l'appartement concerné à A_____, dès le 9 décembre 2020 et pour une durée indéterminée, sauf préavis donné trois mois à l'avance. E_____, son compagnon, ainsi que G_____ et H_____, nés respectivement en 2006 et 2019, sont mentionnés en qualité de « colocataires » mais seule A_____ a signé le contrat de sous-location.

g. Le 7 janvier 2021, la régie a indiqué à D_____ refuser la sous-location en raison du nombre important d'occupants dans le logement (six personnes) tel qu'indiqué sur la demande de sous-location du 2 décembre 2020, de sorte que les termes de son courrier du 8 décembre 2020 refusant ladite sous-location étaient maintenus.

h. Le 24 janvier 2021, D_____ a indiqué à la régie que la demande de A_____ du 2 décembre 2020 comportait une erreur en ce sens que seules quatre personnes dont deux adultes intégreraient l'appartement et transmis une demande de sous-location rectifiée, désignant A_____ en qualité de « candidat » et I_____ en qualité de « conjoint/garant/co-titulaire ».

i. Le 11 février 2021, le Service de protection de l'adulte (SPAd) a écrit à la régie que selon ses informations, cette dernière était en contact avec A_____ afin « d'évaluer une éventuelle possibilité d'une sous-location ».

j. Le 16 février 2021, D_____ a informé A_____, par le biais de l'application Whats App, ne pas avoir « reçu de courrier » de la régie.

k. Par courrier du 22 avril 2021 adressé au SPAd, la régie a accepté la sous-location à condition que D_____ réintègre le logement le 31 mars 2022 au plus

tard, le contrat de sous-location n'étant pas renouvelable, et que le loyer mensuel s'élève à 943 fr. 50 par mois. En cas de non-réintégration des locaux à la date convenue, la régie se verrait contrainte de résilier le bail.

Ce courrier porte la trace d'un « bon pour accord » signé par D_____ le 17 mai 2021.

l. Par pli du 14 février 2022, le SPAd a indiqué à la régie que D_____ n'entendait pas réintégrer l'appartement d'ici au 31 mars 2022 et de la sorte « accepter » la résiliation du contrat de bail à cette date tel que mentionné dans le courrier du 22 avril 2021.

m. Le 25 février 2022, la régie a avisé le SPAd accepter de libérer D_____ de ses obligations contractuelles pour le 31 mars 2022, à bien plaire et sans « reconnaissance de droit ».

n. Par courrier du 9 mars 2022 à la régie, A_____ l'a avisée avoir appris « de façon informelle » que le bail principal avait été résilié. Elle sollicitait la transmission de tout document en lien avec cette résiliation.

Le 15 mars 2022, la régie a transmis à A_____ son courrier du 22 avril 2021. Le contrat de sous-location ne pouvant perdurer au-delà du contrat de bail principal, il prendrait fin au 31 mars 2022, la régie se réservant le cas échéant le droit d'agir par la voie de l'évacuation.

o. Par courrier du 17 mars 2022, A_____ a avisé la régie de ce qu'elle n'avait pas été informée des termes du courrier du 22 avril 2021 - qui prévoyait seulement que le bail « pourrait » être résilié -, ni par la régie ni par la locataire. Le contrat de sous-location, de durée indéterminée, n'avait pas été résilié, de sorte qu'elle ne quitterait pas les locaux au 31 mars 2022.

p. A_____ s'est également adressée au SPAd, reprenant en substance la teneur de ses courriers des 9 et 17 mars 2022 à la régie.

q. Par courrier du 17 mars 2022, le SPAd a informé A_____ de ce que sa protégée l'avait informée des conditions posées par la régie concernant la sous-location, ainsi que de la résiliation du bail principal, de sorte que A_____ n'en avait pas été informée « de façon informelle » tel qu'elle le prétendait.

r. Le 18 mars 2022, A_____ a indiqué au SPAd qu'elle était « convaincue » que le contrat de sous-location, de durée indéterminée, avait été accepté par la régie.

s. Par avis du 24 mars 2022, le SPAd a résilié le contrat de sous-location de A_____ pour le 30 juin 2022.

t. Par courrier du 30 mars 2022, A_____ a indiqué à la régie que la résiliation de son contrat de sous-location signifiée le 24 mars 2022 serait contestée de sorte qu'elle ne quitterait pas les locaux au 31 mars 2022.

u. Par requête déposée le 6 avril 2022, la bailleresse a introduit action devant le Tribunal sollicitant l'évacuation de D_____, de A_____ et de E_____ et a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

v. Par requête en conciliation du 19 avril 2022, A_____ a conclu à la constatation de la nullité du congé du 24 mars 2022, aucun justificatif des pouvoirs du SPAd n'ayant été joint au courrier de résiliation et celle-ci n'ayant pas été adressée à E_____, subsidiairement son annulation dans la mesure où le congé était contraire à la bonne foi, et encore plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation du bail.

w. Lors de l'audience du Tribunal du 10 mai 2022, A_____ a déclaré qu'à son sens, la bailleresse avait, « par sa réponse du 22 avril 2021 », résilié le bail, sans que D_____ ne l'ait proposé. La résiliation du bail principal, ne respectant pas les formes légales, était nulle. Elle concluait au rejet de la requête en évacuation, avec suite de frais et dépens, respectivement à son irrecevabilité dans la mesure où l'état de fait était litigieux; en particulier, il n'y avait eu « ni communication ni contact » entre la locataire et les « sous-locataires ».

E_____ a exposé ne pas avoir eu connaissance des discussions entre la régie et D_____, avec qui sa compagne et lui-même avaient eu de la peine à entrer en contact. Ils avaient soudainement appris qu'ils devaient libérer l'appartement, objet d'un contrat de bail à durée indéterminée, dans les 30 jours. Il ignorait la raison pour laquelle un bail ne pouvait être conclu avec la bailleresse principale et s'opposait à la requête en évacuation.

Le SPAd a déclaré acquiescer à la requête en évacuation dans la mesure où sa protégée, dûment interpellée à ce sujet, n'était pas intéressée à réintégrer l'appartement. Le SPAd avait résilié le contrat de bail principal par courrier du 14 février 2022, puis le contrat de sous-location pour le 30 juin 2022, en observant le préavis de trois mois. Le SPAd pensait que A_____ avait connaissance des conditions de la sous-location dans la mesure où elle payait le loyer directement en mains de la régie. Sa protégée n'était pas habilitée à conclure un contrat de sous-location.

La représentante de B_____ a déclaré ne pas souhaiter conclure un contrat de bail avec « les sous-locataires » mais accepter un départ au 30 novembre 2022. Elle a persisté pour le surplus dans ses conclusions.

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

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 – JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, l'appelante remet en cause le prononcé de l'évacuation, se prévalant de la nullité de la résiliation de son contrat de sous-location. Eu égard au loyer mensuel de l'appartement, soit 943 fr. 50, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., (943 fr. 50 x 12 mois x 3 ans = 33'966 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'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 reproche au Tribunal d'avoir constaté des faits de manière inexacte. Elle a également valoir que le cas ne serait pas clair, dans la mesure où elle avait contesté la validité du congé notifié par l'intimée. Elle soutient disposer d'arguments justifiant l'inefficacité et la nullité du congé.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire 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 (al. 1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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 du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5).

2.1.2 Le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit (art. 641 al. 2 CC).

Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet. Le propriétaire peut ainsi

demander l'évacuation de son immeuble. La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (FOEX, Commentaire romand, n. 32 ad art. 641 CC).

Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (art. 273b al. 1 CO).

S'il est vrai que la sous-location constitue un bail en soi distinct du bail principal, il n'en est 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, 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 (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2).

Autrement dit, lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2). Le propriétaire peut intenter l'action en revendication (action pétitoire; art. 641 al. 2 CC) en suivant la procédure du cas clair si les conditions de l'article 257 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2).

2.1.3 Une curatelle de représentation est instituée lorsque la personne qui a besoin d'aide ne peut accomplir certains actes et doit de ce fait être représentée (art. 394 al. 1 CC). Lorsqu'une curatelle de représentation et de gestion est instituée, l'autorité de protection peut limiter l'exercice des droits civils de la personne en conséquence (art. 394 al. 2 CC). Dans ce cas, elle doit le prévoir expressément dans le dispositif de sa décision (MEIER, in Commentaire du droit de la famille, Protection de l'adulte, 2013, n. 12 ad art. 395 CC).

2.1.4 A teneur de l'art. 266l al. 1 CO, le congé donné par le locataire d'un appartement doit revêtir la forme écrite.

2.1.5 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1).

2.2 L'appelante soutient que la résiliation du contrat de bail principal par le curateur de la locataire principale n'a pas été opérée valablement, de sorte que le cas ne serait pas clair. Cet argument ne résiste toutefois pas à l'examen. En effet, D_____ a été privée de l'exercice de ses droit civils en lien avec la conclusion de contrat par décision du TPAE, de sorte que pour tout ce qui a trait au contrat de bail, son curateur, soit le SPAd, est seul habilité à agir. Ce dernier a, par écrit, le 14 février 2022, résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2022, terme que la propriétaire du logement a accepté. La forme écrite prévue par l'art. 266l al. 1 CO a dès lors été respectée et le congé a été donné par le représentant dûment autorisé à agir en ce sens. Par ailleurs, l'argumentation de l'appelante relative à la validité du contrat de sous-location ne convainc pas. S'il est certes acquis qu'un contrat de sous-location a été conclu au mois d'avril 2021, il n'en demeure pas moins que selon les dispositions légales et la jurisprudence rappelées sous consid. 2.1.2 supra, le contrat de sous-location ne peut pas perdurer au-delà du contrat de bail principal, même s'il n'a pas été résilié. Pour le surplus, la saisine de l'autorité de conciliation d'une requête en constatation de la nullité du congé ne fait pas obstacle au prononcé de l'évacuation.

C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair et a prononcé l'évacuation de l'appelante.

2.3 Le jugement sera dès lors confirmé.

3. A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, la procédure est gratuite (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 13 juin 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/429/2022 rendu le 10 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6640/2022-24-SD.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.