

# **GE\_GERICHTE ACJC/1203/2017 vom 7. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1203\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1203_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1203/2017 du 7 février 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1203/2017 del 7 febbraio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

En l'occurrence, les dernières conclusions du bailleur tendaient au paiement de 2'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2015, 65'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er mars 2016, 13'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016 et 16'354 fr. 80.

La valeur litigieuse est donc à l'évidence supérieure au montant de 10'000 fr. prévu à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte.

### **E. 1.2**

Le jugement querellé constitue une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC.

- 6/11 -

C/20243/2016

### **E. 1.3**

Le Tribunal des baux et loyers a été saisi d'une requête en cas clair. Le jugement querellé a donc été rendu en procédure sommaire. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 314 CPC).

### **E. 1.4**

La décision du tribunal doit indiquer les voies de recours, si les parties n'ont pas renoncé à recourir (art. 238 let. f CPC).

L'art. 238 CPC s'applique à toutes les décisions formelles rendues par un tribunal selon le CPC, qu'elles soient finales, incidentes ou provisionnelles (BOHNET, HALDY, JEANDIN, SCHWEIZER, TAPPY, Code de procédure civile commenté, n. 19 ad art. 238 CPC). Le Tribunal doit se livrer à une véritable analyse juridique et indiquer la voie de droit qui est réellement ouverte ainsi que le délai qui est effectivement applicable dans le cas concret (BOHNET, HALDY, JEANDIN, SCHWEIZER, TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 238, § 11).

Il résulte de la jurisprudence de la Cour (ACJC/1479/2013 du 13 décembre 2013, consid. 1.2) que la règle, relative à l'art. 49 LTF et applicable par analogie, est qu'une notification irrégulière ne doit pas nuire aux parties. Elle découle du droit à la protection de la bonne foi (art. 9 Cst.), permettant au justiciable de se fier aux assurances données par l'autorité compétente (ATF 131 II 627 consid. 6.1; FRESARD, Commentaire de la LTF, 2009, n. 6 ad art. 49 LTF).

En l'occurrence le Tribunal a indiqué que sa décision pouvait faire l'objet d'un appel par devant la Cour dans les trente jours qui suivent sa notification, contrairement au texte légal qui prévoit un délai de dix jours pour introduire un appel en procédure sommaire.

Conformément à sa jurisprudence précitée, la cour considère que la bonne foi des appelants doit être préservée et reçoit par conséquent leur appel, ce d'autant plus qu'ils plaident en personne par devant elle.

Par conséquent, l'appel interjeté le 16 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA est recevable.

### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 257 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).

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. 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. En règle générale, la

- 7/11 -

C/20243/2016 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).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011, consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection des cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexacts (SUTTER-SOMM/LOTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n.7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à

l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168).

Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 23-24 ad art. 257 CPC). C'est alors dans une procédure complète que l'affaire doit être traitée (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006, p. 6959).

## **E. 2.2**

En l'occurrence, s'ils ont contesté en première instance l'application de l'art. 257 CPC, les appelants n'ont pas repris ce grief en appel.

L'état de fait est susceptible d'être immédiatement établi. En effet, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur la villa concerné. Les appelants ont sous-loué ce logement. Le sous-locataire a occupé les lieux, sans s'acquitter du loyer. Cette situation a contraint le bailleur à entreprendre

- 8/11 -

C/20243/2016 différentes démarches auprès des tribunaux et ce n'est finalement que le 16 janvier 2017 que les locaux ont été restitués par le sous-locataire, ce qui ressort d'un courriel de l'huissier judiciaire en charge d'obtenir la libération des locaux.

En outre, la situation juridique est claire, puisque l'application des art. 257c, 267 al. 1 CO ainsi que des règles relatives à la sous-location s'imposent de façon évidente au regard du texte légal, ainsi que de la doctrine et de la jurisprudence éprouvées dans ce domaine, ce qui ressort des considérants suivants. L'application de ces normes ne nécessite pas l'exercice d'un pouvoir d'appréciation de la part du juge, qui ne doit pas non plus rendre de décision en équité en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce.

Par conséquent, l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire, si bien que c'est à juste titre que l'autorité de première instance a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que la procédure sommaire était dès lors applicable.

## **E. 3.1**

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO).

Le loyer est dû pour toute la durée du bail, indépendamment de l'utilisation effective de la chose louée (BOHNET, MONTINI, Commentaire pratique du droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 8 ad art. 257 CO).

Dès lors que la chose a été mise à disposition, le Tribunal fédéral considère que le loyer est dû, même si le locataire qui a signé le contrat ne se présente pas à l'état des lieux et n'emménage pas dans les locaux. Le locataire qui ne peut ou ne veut utiliser la chose louée pour des raisons qui ne sont pas inhérentes au bailleur devra donc s'acquitter du loyer (ATF 127 III 548, consid. 3 et 4).

Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle, de sorte que le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.2 et 4C.183/1996 du 22 novembre 1996 consid. 3c : LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 821).

La restitution des clés correspond, symboliquement, à la restitution des locaux au bailleur. Elle démontre que le locataire a définitivement renoncé à la possession et à l'usage des locaux. Ce n'est qu'après avoir vidé les locaux de son mobilier et remis les clés que le locataire peut prétendre avoir restitué les locaux (LACHAT, op. cit., p. 815).

- 9/11 -

C/20243/2016

Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire (sous-bailleur) au sens de l'art. 101 CO. Celui-ci répond vis-à-vis du bailleur principal du dommage causé par le sous-locataire en violation du contrat de bail (ATF 117 II 65, consid. 2). Appliquant cette jurisprudence par analogie, le Tribunal fédéral a estimé que le sous-bailleur répondait envers le sous-locataire du dommage causé par le bailleur principal, dès lors qu'il existait également entre eux le rapport d'auxiliarité de l'art. 101 CO (ATF 119 II 337 consid. 3c/aa).

Si le sous-locataire reste dans les locaux après la fin du bail principal, le locataire va donc devoir payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite, quand bien même il aurait effectué toutes les démarches nécessaires pour que les locaux soient bien restitués à la fin du bail (ATF 117 II 65).

Il n'y a pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire. C'est le cas même si le contrat de sous-location prévoit que le sous-locataire s'acquittera de son loyer directement en main du bailleur principal, ce qui a pour seule conséquence que ce dernier dispose – aux conditions prévues à l'art. 112 al. 2 CO (stipulation pour autrui) – d'une créance indépendante envers le sous-locataire, contre lequel il pourra donc agir directement en paiement (ATF 120 II 112 consid. 3bbb, JdT 1995 I 202).

Lorsqu'il reste dans les locaux après la fin du bail principal, le sous-locataire paie parfois en main du bailleur le loyer qui était dû par le locataire, ce qui peut l'amener ensuite à se prévaloir de la conclusion d'un bail tacite pour s'opposer à une action en revendication de la chose louée dirigée contre sa personne (art. 641 al. 2 CC). Cette question doit être résolue au regard de l'ensemble des circonstances du cas, l'élément temporel n'étant pas déterminant. Pour que l'on puisse retenir la conclusion d'un nouveau contrat, il faut néanmoins que le sous-locataire paie le loyer prévu dans le bail durant une période assez longue et sans que le bailleur ne proteste. Notre Haute Cour a ainsi à juste titre nié l'existence de la conclusion tacite d'un bail dans un cas où le sous-locataire avait payé sur une période de vingt mois deux loyers seulement, que le bailleur avait au surplus encaissé à titre d'indemnité pour occupation illicite (BOHNET, MONTINI, n. 88 ad art. 262 CO).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, les appelants n'allèguent ni ne prouvent avoir versé les montants réclamés. Ils considèrent ne pas être tenus du versement des arriérés, pour n'avoir jamais occupé la villa, le bailleur étant même au courant de l'arrangement convenu avec E\_\_\_\_\_. Les appelants sont les seuls signataires du contrat de bail litigieux, si bien qu'ils restent tenus du

paiement du loyer ainsi que des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux au bailleur. Le fait que, lors de l'audience du 31 août 2015, E\_\_\_\_\_ se soit engagé à régler d'ici à fin octobre 2015 la totalité des indemnités pour occupation illicite, n'y change rien et les signataires du contrat restent tenus de leur obligation de

- 10/11 -

C/20243/2016 paiement du loyer ou des indemnités pour occupation illicite, jusqu'à la restitution des locaux.

Par ailleurs, le bailleur a agi en premier lieu contre ses partenaires contractuels, ce qui ne peut lui être reproché. Il n'avait aucune obligation d'agir préalablement contre le sous-locataire, avec lequel il n'était pas lié contractuellement. Les locataires (sous-bailleurs) assument le risque de la sous-location, eux-mêmes étant liés avec le sous-locataire par un contrat de bail. Dès lors, s'ils avaient voulu s'assurer d'un départ rapide, il leur appartenait d'agir contre leur propre cocontractant. Ils ne l'ont pas fait, à leurs risques et périls. Dès lors, on ne peut pas reprocher au bailleur d'avoir tardé à agir contre le sous-locataire.

### **E. 3.3**

Par conséquent, le jugement de première instance sera confirmé.

### **E. 4**

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid 2.6). Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point.  
\* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/20243/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/109/2017 du 7 février 2017 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20243/2016-8-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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.