

GE_GERICHTE ACJC/1321/2017 vom 16. Oktober 2017

GE Cour de justice, 2017-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1321_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1321/2017 du 16 octobre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1321/2017 del 16 ottobre 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 bailleurs ont notamment conclu au paiement par les locataires de 33'754 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1er novembre 2015.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ouverte au sens de l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 1.2

Le jugement querellé a été rendu en procédure sommaire par le Tribunal en vertu de l'art. 257 CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans les délais et suivants les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311, 312 et 314 CPC), il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 7/11 -

C/17418/2016

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 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 équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

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, Code de procédure civile commenté, n. 23-24 ad art. 257 CPC). C'est

- 8/11 -

C/17418/2016 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, 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 l'appartement concerné. Les appelants ont sous-loué ce logement, avec l'accord des bailleurs. Les sous-locataires ont occupé les lieux, sans s'acquitter du loyer. Cette situation a contraint les bailleurs à entreprendre différentes démarches auprès des tribunaux et ce n'est finalement que le 18 juillet 2016 que les locaux ont été restitués par les sous-locataires, moyennant l'intervention de la force publique.

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

A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, à l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux. Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite, dont le montant est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 87).

En outre, la sous-location est un contrat de bail à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. Il est constant que la sous-location comporte des risques importants pour le locataire principal. En particulier, si le sous-locataire ne s'acquitte pas de son loyer, le locataire principal doit payer le sien. De même, si le sous-locataire endommage les locaux ou ne les libère pas après l'expiration du bail principal, la responsabilité du locataire vis-à-vis du bailleur reste engagée. Le locataire répond en effet envers le bailleur de tous les faits dommageables du sous-locataire, comme d'un auxiliaire, en vertu de l'art. 101 CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 567-568; BISE/PLANAS,

- 9/11 -

C/17418/2016 CPra Bail, n. 64ss ad art. 262 CO; SJ 2005 I 261). Ainsi, 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 (BISE/PLANAS, CPra Bail, n. 66 ad art. 262 CO; ATF 117 II 65).

E. 3.2

En l'occurrence, les parties ont valablement conclu un contrat de bail le 30 août 2010. En raison de l'existence d'une sous-location illicite, les bailleurs ont mis les locataires en demeure par courrier du 13 octobre 2014 de mettre fin à la sous-location non autorisée, sous peine de résiliation du bail avec effet immédiat. La sous-location n'ayant pas cessé, les bailleurs ont résilié le contrat de bail par avis officiel de résiliation de bail du 9 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015. A cette date, les locataires ont quitté l'appartement, mais les sous-locataires y sont restés. Cette situation a contraint les bailleurs à entreprendre différentes démarches auprès des tribunaux et ce n'est finalement que le 18 juillet 2016 que les locaux ont été restitués par les sous-locataires, moyennant l'intervention de la force publique. Il est constant que le locataire répond envers le bailleur de tous les faits dommageables du sous-locataire, comme d'un auxiliaire, en vertu de l'art. 101 CO. Ainsi, les bailleurs peuvent prétendre à une indemnité pour occupation illicite, présumée égale au loyer (1'920 fr. par mois), pour la période allant du 1er février 2015 (date à laquelle les locataires ont cessé de s'acquitter du loyer) au 18 juillet 2016 (date à laquelle les bailleurs

ont pu récupérer les locaux). Les appelants ne peuvent pas reprocher aux bailleurs d'avoir négocié et d'avoir trouvé un accord avec les sous-locataires concernant le délai de départ avant de requérir leur évacuation. S'ils avaient voulu s'assurer d'un départ rapide de leurs propres locataires, il leur était loisible de saisir eux-mêmes le Tribunal d'une requête en évacuation avec exécution directe, après avoir résilié le contrat de bail qui les liait aux sous-locataires. Or, ils n'ont entrepris aucune démarche en ce sens.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a condamné les locataires, pris conjointement et solidairement, au paiement de la somme de 33'754 fr. 80 aux bailleurs.

E. 4.1

Le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition agit par la voie de la procédure civile ou administrative pour faire reconnaître son droit. Il ne peut requérir la continuation de la poursuite qu'en se fondant sur une décision exécutoire qui écarte expressément l'opposition (art. 79 LP).

E. 4.2

Au vu des considérants qui précèdent, c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté les oppositions formées par les locataires aux commandements de payer poursuites n° 1_____, respectivement n° 2_____, les montants réclamés étant dus.

Dès lors, la Cour confirmera le jugement de première instance.

- 10/11 -

C/17418/2016

E. 5

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/17418/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 décembre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1129/2016 rendu le 28 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17418/2016. 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, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.