

# **GE\_GERICHTE ACJC/342/2024 vom 18. März 2024**

GE Cour de justice, 2024-03-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_342\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_342_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/342/2024 du 18 mars 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/342/2024 del 18 marzo 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). 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

- 7/14 -

C/21098/2023 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; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, les appelants contestent non seulement l'expulsion en tant que telle, mais se prévalent également de la validité du contrat de sous-location, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

### **E. 1.2**

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). En l'espèce, l'appel et le recours, formés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont recevables.

### **E. 1.3**

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés

(art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 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). Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

- 8/14 -

C/21098/2023

## **E. 2**

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.

## **E. 3**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que le cas était clair.

### **E. 3.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2; 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2, 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

#### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

#### **E. 3.1.2**

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

##### **E. 3.1.2.1**

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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur

doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités).

- 9/14 -

C/21098/2023

### **E. 3.1.2.2**

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 (cf. toutefois l'arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_195/2023 précité consid. 3.2.2.2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce au sens de la jurisprudence précitée si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.3; 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1; 4A\_25/2019 du 15 avril 2019 consid. 3; 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4; 4A\_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1; 4A\_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.2 et la référence). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

3.2.1 Aux termes de l'art. 263 al. 1 et 2 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs. Le transfert de bail se présente comme un contrat conclu entre le locataire initial et le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire. Le transfert du bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur; le consentement du bailleur, qui doit être donné sous la forme écrite, est une condition suspensive du transfert (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1; 125 III 226 consid. 2b). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 ibid; WEBER, in

- 10/14 -

C/21098/2023 Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 7e éd. 2020, n. 6 ad art. 263 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1994, n. 44 ad art. 263 CO). L'art. 263 CO n'exige pas, pour que le transfert de bail soit valable, l'accord d'un éventuel sous-locataire. D'ailleurs, le transfert de bail n'opère ses effets qu'entre les parties au contrat de bail et n'a en principe pas d'effet sur les obligations que celles-ci ont pu contracter à l'égard de tiers (ATF 139 III 353 *ibid*; BARBEY, Le transfert du bail commercial, SJ 1992 p. 48). 3.2.2 Selon l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. 3.2.3 La sous-location est 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; art. 291 al. 1 CO pour le sous-affermage). Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses visées par l'art. 262 al. 2 CO, respectivement 291 al. 2 CO. La sous-location, respectivement le sous-affermage, est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (ATF 139 III 353 *consid.* 2.1.2; WEBER, *op. cit.*, n. 9 ad art. 262 CO; HIGI, *op. cit.*, n. 9 ad art. 262 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), et, dans le contrat de bail à ferme, un bien ou un droit productif (art. 275 CO) ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, il est évident que 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, le sous-locataire doit restituer la chose. Il peut, sinon, faire l'objet d'une demande d'expulsion (ATF 139 III 353 *ibid*). L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal. Si le sous-locataire doit ainsi restituer la chose avant l'expiration du contrat de sous-location, il peut, le cas échéant, demander des dommages-intérêts au sous-bailleur pour inexécution partielle du contrat (art. 97 CO) (ATF 139 III 353 *ibid*; HIGI, *op. cit.*, nos 19 et 27 ad art. 262 CO). 3.2.4 Le Tribunal fédéral a retenu qu'à la suite du transfert du bail principal, l'ancien locataire principal avait perdu tout droit d'usage sur le local en cause, dès la date dudit transfert. Il n'était donc plus en mesure de céder de droit d'usage à ses précédents sous-locataires et n'était dès lors plus sous-bailleur. Dès le transfert de

- 11/14 -

C/21098/2023 bail, seul le repreneur, qui a juridiquement le droit d'usage sur la chose, peut le céder à un tiers (ATF 139 III 353 *consid.* 2.1.3 à 2.1.5). 3.2.5 Selon la jurisprudence et la doctrine, le bailleur principal est fondé à exiger du sous-locataire la restitution de la chose louée, sans que cette démarche ne puisse être qualifiée d'abusive. En effet le contrat de sous-location n'est pas opposable au bailleur principal (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_468/2022 du 10 novembre 2022 *consid.* 2.5; 4A\_345/2020, 4A\_349/2020 du 25 août 2020 *consid.* 6; LCHAT ET AL., Le bail à loyer, 2019, ch. 7.2 p. 1024; BURKHALTER ET AL., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 7 ad art. 273b CO).

### **E. 3.3**

Dans le présent cas, il est constant que l'intimée D\_\_\_\_\_ SA a conclu le 31 mai 2021 avec les appelants un contrat d'affermage, soit un contrat de sous-location. Les appelants soutiennent que, nonobstant la signature le 30 juin 2022 de la convention de sortie, ils sont

demeurés depuis lors sous-locataires des locaux par actes concluants, le montant du loyer principal ayant été versé directement en mains de la propriétaire de l'immeuble. Le 24 mai 2023, un transfert de bail a été signé entre d'une part la propriétaire de l'immeuble et les locataires principaux (D \_\_\_\_\_ SA, E \_\_\_\_\_, H \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_) d'autre part, prenant effet le 1er juin 2023. Dès cette date, J \_\_\_\_\_ et K \_\_\_\_\_ sont devenus locataires principaux des locaux en cause. Comme l'a retenu le Tribunal fédéral, l'art. 263 CO n'exige nullement, pour que le transfert de bail soit valable, l'accord d'un éventuel sous-locataire. D'ailleurs, le transfert de bail n'opère ses effets qu'entre les parties au contrat de bail et n'a en principe pas d'effet sur les obligations que celles-ci ont pu contracter à l'égard de tiers. Il importe dès lors peu que les appelants n'aient pas été informés de ce transfert de bail. A la suite du transfert du bail principal, l'intimée D \_\_\_\_\_ SA a perdu tout droit d'usage sur les locaux, dès le 1er juin 2023. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, aucun nouveau rapport n'a pu les lier directement à la propriétaire de l'immeuble, de par le règlement direct des loyers auprès d'elle dès le mois de septembre 2022, qui ne dispose d'aucun droit d'usage. Il en va de même en ce qui concerne les repreneurs, lesquels se sont opposés à la présence des appelants dans les locaux. C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a retenu que les appelants n'étaient, depuis le transfert de bail et donc la fin du bail principal, plus au bénéfice d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux. Les appelants soutiennent encore que dans la mesure où le contrat de transfert prévoyait que le locataire transférant était seul responsable de l'inexécution de la libération des locaux, l'intimée C \_\_\_\_\_, en requérant leur évacuation, aurait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi et commis un abus de droit. Elle aurait par ailleurs adopté un comportement contradictoire et exercé son droit de

- 12/14 -

C/21098/2023 propriétaire sans ménagement, en acceptant un transfert de bail alors qu'elle connaissait l'existence du contrat de sous-location. Ces questions nécessiteraient l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation, excluant l'application du cas clair. Ce grief est infondé. Selon la jurisprudence et la doctrine rappelées ci-avant, l'action en restitution intentée par le bailleur principal contre le sous-locataire n'est pas constitutive d'une démarche abusive. Par ailleurs, si le bailleur principal doit donner son accord à la sous-location, il n'est pas partie au contrat de sous-location. Aucun comportement contradictoire du bailleur principal ne peut de plus être retenu en raison du transfert de bail. En effet, le locataire est en droit de transférer son contrat de bail et le bailleur principal ne peut refuser son consentement qu'à des conditions restrictives. Par conséquent, ces points ne nécessitent aucun pouvoir d'appréciation commandant de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a à bon droit considéré que le cas était clair et prononcé l'évacuation des appelants des locaux litigieux.

### **E. 3.4**

L'appel se révèle ainsi infondé. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

### **E. 4**

Les recourants contestent l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution. Ils soutiennent que l'évacuation telle qu'ordonnée ne respecterait pas le principe de proportionnalité.

### **E. 4.1**

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A\_207/2014 du 19 mai 2019 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1). Cette protection ne s'applique pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du

- 13/14 -

C/21098/2023 locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/1624/2022 du 12 décembre 2022 consid. 5.1; ACJC/317/2021 du 15 mars 2021 consid. 2.1; ACJC/154/2021 du 8 février 2021 consid. 2.1; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisque les locaux litigieux sont des locaux commerciaux. En outre, les éventuelles répercussions sur la situation financière des appelants ne font pas obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation. Même sous l'angle de la proportionnalité, la fin du bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Les appelants ont été informés par leur sous-bailleresse le 28 mai 2022 de ce que le contrat de gérance ne serait pas renouvelé et qu'il se terminerait à son échéance déterminée au 30 juin 2022. Une convention de sortie a d'ailleurs été signée par les intéressés le 30 juin 2022, mentionnant la remise des clés. Les appelants ont toutefois ensuite repris possession des locaux. Ils ont par ailleurs admis avoir appris, au début du mois de juin 2023, qu'un contrat de transfert de bail avait été signé. Dès cette date, ils savaient qu'ils ne pouvaient continuer à occuper les locaux. Ils ont ainsi, de fait, bénéficié de temps pour planifier leur déménagement et n'ont pas dû faire face à un départ précipité. Le grief est ainsi infondé, de sorte que le recours sera rejeté.

#### **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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/21098/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 18 décembre 2023 par ASSOCIATION B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1033/2023 rendu le 23 novembre 2023 par le Tribunal

des baux et loyers dans la cause C/21098/2023. 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; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.