

GE_GERICHTE ACJC/73/2026 vom 23. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_73_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/73/2026 du 23 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/73/2026 del 23 gennaio 2026

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions en paiement prises par l'intimée en première instance étaient supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit 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).

L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 311 al. 1 CPC); il est recevable à cet égard. La question de sa recevabilité se pose en revanche eu égard à sa motivation.

E. 1.4

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il 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. Ainsi, 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_621/2021 du 30 août 2022, consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 précité consid. 3.3).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1; 5A_577/2020

C/3616/2025 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 précité consid. 6).

Comme le soutient justement l'intimée, l'appelant, qui n'est pas assisté d'un avocat, ne critique pas le jugement rendu par les premiers juges. Il se contente d'exposer sa propre version des faits, partiellement nouvelle, pour soutenir qu'il ne doit qu'une partie du montant réclamé.

Dans la mesure où l'on comprend néanmoins ce dont se plaint l'appelant et ce qu'il souhaite obtenir, l'appel sera déclaré recevable. Cela étant, il n'y a pas lieu de se déterminer plus avant sur la recevabilité de l'appel, dans la mesure où celui-ci doit en tout état être rejeté, comme il sera vu ci-après.

E. 1.5

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).

E. 2

Les parties ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

E. 2.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3).

E. 2.2

En l'espèce, la plupart des pièces produites par l'appelant sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte que celles-ci sont irrecevables, sous réserve de son courrier du 21 mai 2025 (cf. C.j. supra). Il en va de même de ses allégations nouvelles. En tout état, ni les pièces produites ni les allégations nouvelles devant la Cour ne sont déterminantes pour l'issue du litige.

Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont recevables, tout comme les faits qui s'y rapportent, car respectant les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC. Il en a été tenu compte dans la mesure utile ci-dessus.

E. 3

L'appelant conteste devoir les sommes qu'il a été condamné à verser. Il soutient qu'il ne doit qu'une partie du montant réclamé, soit 7'020 fr., correspondant à des indemnités pour occupation illicite du 11 février au 31 mai 2025. Il fait valoir que la convention, qui aurait été conclue entre l'intimée et la sous-locataire et dont il n'aurait eu connaissance que dans le cadre de la présente procédure, l'aurait "pénalisé à cause de l'arrivée de la période hivernale qui rendait difficile l'évacuation de la sous-locataire. (...) La requête de C_____ au Tribunal des baux et loyers du 10 février 2025 de procéder à l'évacuation était tardive (...) car [ils étaient] entièrement d'accord avec la procédure sommaire sous chiffre 1". Il estime en conséquence ne pas devoir les indemnités pour occupation illicite entre l'état des lieux de sortie du 31 octobre 2024 et le dépôt de la requête en évacuation du 10 février 2025, la régie n'ayant pas agi avec diligence. Il ne pouvait requérir l'évacuation de l'occupante, qui n'était pas sous-locataire.

L'intimée expose qu'elle a proposé une convention pour la restitution de l'objet loué à la sous-locataire, en vue notamment du paiement des indemnités pour occupation illicite et de la libération rapide des locaux (au 15 décembre 2024). Elle n'avait ainsi pas commis de faute concomitante justifiant une réduction des indemnités dues par le locataire, mais œuvré à minimiser le dommage. La convention n'avait pas été ratifiée. Le locataire aurait pu initier lui-même une procédure en évacuation de l'occupante, qu'elle soit ou non sous-locataire. Le locataire était responsable de tous les faits dommageables de sa sous-locataire, en application de l'art. 101 CO.

3.1.1 Le contrat de sous-location peut être passé en la forme écrite ou être conclu oralement. Il peut aussi l'être tacitement. La sous-location n'engendre aucun rapport juridique entre le bailleur principal et le sous-locataire.

Qu'il soit conclu pour une durée déterminée ou indéterminée, le contrat de sous-location ne peut se poursuivre au-delà de l'expiration du bail principal. Comme la résiliation du bail principal n'a pas d'effet direct sur le contrat de sous-location, le locataire qui reçoit son congé doit donc résilier de suite le bail de son sous-locataire, en respectant les formalités légales. A défaut, il s'expose à des dommages et intérêts à la fois au sous-locataire qui, bien que son bail n'ait pas été résilié, ne pourra poursuivre la sous-location, et au bailleur si les locaux ne lui sont pas rendus à l'expiration du bail principal (BOHNET/CARRON/MONTINI, Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 74 ad art. 262 CO).

3.1.2 En effet, le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable de dommages et intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra d'abord réclamer une indemnité pour occupation illicite. Celle-ci correspond, en règle générale, au montant du

- 8/11 -

C/3616/2025 loyer, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique.

Le locataire pourra se libérer de son obligation de payer les dommages et intérêts s'il démontre que le retard dans la restitution des locaux n'est pas dû à sa faute (art. 103 al. 2 CO) (LCHAT & AL., Le bail à loyer, 2019, p. 1053 ss).

3.1.3 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, par exemple, le locataire répond du fait que le sous-locataire tarde à libérer les locaux, à la fin du bail principal.

En se fondant sur l'art. 262 al. 3 CO, le bailleur peut aussi agir directement contre le sous-locataire en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux, devant la juridiction des baux et loyers. En pratique, cette action directe du bailleur contre le sous-locataire est peu utilisée. Il est plus efficace pour le bailleur d'agir contre le locataire (LACHAT & AL., op. cit., p. 743 et 746).

3.1.4 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 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

3.1.5 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. 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).

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;

- 9/11 -

C/3616/2025 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 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; 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 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).

E. 3.2

En l'espèce, il est acquis que l'appelant n'occupait pas les locaux loués, qu'il avait, de fait, sous-loué à un tiers. En effet, selon ses dires, il était convenu que l'occupante assume le loyer, qu'il avait certes payé jusqu'à fin octobre 2024 mais dont il escomptait être remboursé. C'est ainsi en vain que l'appelant soutient qu'il n'était pas lié pour un contrat de sous-location avec l'occupante de l'appartement. Savoir si l'intimée avait connaissance de cette sous-location avant la restitution des locaux est sans pertinence pour l'issue du litige.

Il n'est pas contesté qu'il a été mis fin au bail principal entre les parties au 31 octobre 2024 et que les locaux n'ont pas été restitués avant l'audience du 8 mai 2025. En application des principes susmentionnés, le locataire devait répondre du dommage résultant du fait que le sous-locataire tardait à libérer les locaux. L'appelant l'admet d'ailleurs partiellement, puisqu'il reconnaît devoir les indemnités pour occupation illicite du 10 février au 31 mai 2025. Il lui appartenait, en sa qualité de locataire principal et de sous-bailleur, de tout entreprendre pour que la sous-locataire restitue l'appartement. Ainsi, il lui incombait, en même temps qu'il mettait fin au bail le liant à la bailleuse, de résilier le sous-bail avec l'occupante ou d'agir en évacuation contre celle-ci, dès la fin du bail principal, ce qu'il n'a pas fait, s'en remettant sur ce point à l'intimée. Il ne saurait ainsi prétendre qu'il n'a commis aucune faute en ne restituant pas les locaux à l'échéance contractuelle.

Les locaux qui auraient dû être restitués au 31 octobre 2024, date de la fin du bail principal, ne l'étaient pas le jour de l'audience du 8 mai 2025. Les indemnités pour occupation illicite à cette date totalisaient 13'335 fr., correspondant à sept mois de loyer (novembre 2024 à mai 2025), et non pas 13'370 fr. comme allégué par l'intimée, le montant de 1'910 fr. dû au titre de loyer mensuel figurant sur le décompte produit ne correspondant pas à celui prévu par le bail. Le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et modifié dans cette mesure seulement.

- 10/11 -

C/3616/2025

La proposition de convention adressée par l'intimée à la sous-locataire ne change rien à ce qui précède. S'il est vrai que le bailleur peut agir directement contre le sous-locataire en paiement des indemnités pour occupation illicite, il n'en perd pas pour autant le droit d'agir contre le locataire principal au même titre. En tout état cette convention n'a pas été signée par la sous-locataire, dont il n'est pas allégué qu'elle se serait acquittée du moindre montant en mains de la bailleuse.

Aucune faute ne saurait être reprochée à l'intimée pour avoir tenté d'obtenir, par la voie amiable, le paiement des indemnités pour occupation illicite, conditionné à la libération des locaux au 15 décembre 2024, soit plus rapidement que ne l'aurait permis l'introduction d'une procédure.

En conclusion, le Tribunal a justement considéré que le cas était clair et condamné l'appelant à payer les indemnités pour occupation illicite de l'objet loué de novembre 2024 à mai 2025, sous réserve du montant qui sera légèrement modifié, comme retenu ci-dessus.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 11/11 -

C/3616/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 juin 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/452/2025 rendu le 8 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3616/2025. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau : Condamne A_____ à payer à B_____ ANLAGESTIFTUNG la somme de 13'335 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite et acomptes de charges pour la période du 1er novembre 2024 au 31 mai 2025. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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