

# **GE\_GERICHTE ACJC/89/2024 vom 29. Januar 2024**

GE Cour de justice, 2024-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_89\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_89_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/89/2024 du 29 janvier 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/89/2024 del 29 gennaio 2024

## **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). 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 (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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la validité du congé a été tranchée définitivement par jugement du 30 mars 2022. La valeur litigieuse des locaux s'élève ainsi à 26'340 fr. (6 x 4'390 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

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.

### **E. 1.4**

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).

## **E. 2**

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits en ne retenant pas l'absence de qualité pour agir de l'intimé et conteste que le cas soit clair au sens de l'art. 257 CPC.

- 5/7 -

C/13637/2023

### **E. 2.1.1**

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 est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). 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 (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir 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; 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 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

### **E. 2.1.2**

La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante. L'une comme l'autre s'examinent au regard du droit matériel (JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015, n. 181 p. 66). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

- 6/7 -

C/13637/2023 La première partie au contrat de bail est le bailleur. Il n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée. Parfois, il est lui-même locataire (contrat de sous-location) ou bien il dispose de la chose louée en vertu d'un droit réel limité (usufruit, droit de superficie) (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 54).

### **E. 2.1.3**

A teneur de l'article 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat à la fin du bail. La restitution des locaux implique la renonciation claire du locataire à l'usage de la chose à un moment déterminé. Pour que l'obligation soit exécutée, il faut un transfert de possession. La restitution se fait ainsi par la remise de la chose elle-même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur

(AUBERT, CPra Bail, n. 3 ad art. 267 CO et les références citées).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les parties ont été liées par un contrat de sous-location. A la suite de sa résiliation et de la contestation de celle-ci, un jugement, définitif et exécutoire, a été rendu le 30 mars 2022 par le Tribunal, déclarant valable le congé et accordant à l'appelant une unique prolongation de bail échéant au 30 juin 2023. Depuis cette date, l'appelant ne dispose plus de titre l'autorisant à occuper les locaux commerciaux litigieux. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir établi les faits de manière inexacte, en ne retenant pas que le bail principal avait pris fin définitivement. L'appelant soutient que l'intimé ne disposerait pas de la qualité pour agir en évacuation, dès lors qu'il ressortait du jugement précité du 31 mars 2022 que le précité avait résilié le contrat de sous-location en vue de l'échéance du contrat de bail principal au 30 juin 2023. Cette résiliation a été constatée par le Tribunal (let. K du jugement), de sorte qu'il a été correctement établi. Le grief de l'appelant en lien avec le bail principal ne saurait prospérer. D'une part, il ne résulte pas des titres versés à la procédure que le contrat de bail principal aurait été résilié. D'autre part, il importe peu que le contrat principal ait été résilié ou non. Le sous-locataire doit restituer la chose louée à la fin du bail de sous- location. Ainsi, s'il se maintient dans les locaux après la fin du contrat, respectivement au-delà de l'échéance de la prolongation de bail, le sous-bailleur dispose de la qualité pour agir en expulsion du sous-locataire. C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a fait droit à la requête en évacuation de l'appelant.

### **E. 2.3**

Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé. L'appelant n'a pour le surplus pas remis en cause les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, de sorte qu'elles ne seront pas revues.

### **E. 3**

A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, la procédure est gratuite (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

C/13637/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/754/2023 rendu le 21 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13637/2023-24-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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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. cf. consid. 1.2

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