



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5069/2024

ACJC/1001/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 12 AOUT 2024

Entre

A_____, représenté par B_____, _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 mai 2024, représenté par Me Nathalie BÜRGISSER SCHEURLIN, avocate, BSR Avocats Sàrl, promenade de Saint-Antoine 20, 1204 Genève,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, par plis recommandés du 20 août 2024.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/5999/2024 du 16 mai 2024, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clair, a déclaré irrecevable la requête [en revendication] formée par A_____ à l'encontre de C_____ (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., compensés à due concurrence avec l'avance fournie, mis à la charge du précité, et a ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer le solde de l'avance de 2'000 fr. (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, le Tribunal s'est déclaré incompétent *ratione materiae*. Il a considéré que C_____, mère des locataires du logement en cause, ne pouvait pas être considérée comme un "squatter", quand bien même les rapports financiers entre les précités n'avaient pas été établis. Il n'appartenait pas au Tribunal de procéder aux mesures d'instruction nécessaires pour qualifier précisément leurs relations. La saisine du Tribunal de première instance, plutôt que du Tribunal des baux et loyers, conduisait à éluder les règles prévues à l'art. 30 LaCC. Par ailleurs, la jurisprudence rendue et publiée par la Cour de justice retenait une interprétation extensive de la notion de "litiges relatifs au contrat de bail à loyer".

- B. a.** Par acte déposé le 27 mai 2024 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens des deux instances, à ce que la Cour condamne C_____ à restituer immédiatement, libre de toute personne et de tout bien, l'appartement de 4,5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no._____ à Genève, ainsi que la cave n° 2 en dépendant, l'autorise à requérir l'évacuation par la force publique de la précitée dès l'entrée en force de la décision, et condamne l'intéressée à lui payer la somme mensuelle de 2'689 fr. jusqu'à libération définitive des locaux.

b. C_____ (qui comparait en personne) n'a pas déposé de réponse dans le délai fixé à cet effet.

c. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 3 juillet 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 1er février 2021, D_____ et E_____, locataires, et A_____, bailleur, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis no._____, rue 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er avril 2021 au 31 mars 2026, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 2'439 fr. par mois et les acomptes de charges à 250 fr.

b. Par avis du 22 mars 2023, A_____ a résilié le bail avec effet au 30 avril 2023 pour non-paiement du loyer (art. 257d CO).

c. Par jugement non motivé JTBL/564/2023 du 3 juillet 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné D_____ et E_____ ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement en cause ainsi que la cave qui en dépend. Le Tribunal a aussi autorisé A_____ à requérir l'évacuation des précités par la force publique et condamné D_____ et E_____, conjointement et solidairement, à payer à A_____ un montant de 21'676 fr. à titre d'arriérés de loyers, provisions pour charges et indemnités pour occupation illicite pour la période du 1er novembre 2022 au 31 juillet 2023.

Il ressort du procès-verbal de l'audience du même jour par-devant le Tribunal que C_____, mère de D_____ et E_____, réside dans l'appartement. D_____ avait réglé le loyer jusqu'à l'année précédente. Il avait contacté la régie en charge de la gestion de l'immeuble au mois d'avril 2023 en vue de convenir d'un arrangement de paiement. A la connaissance du bailleur, C_____ n'avait pas de revenus.

d. Divers échanges ont eu lieu entre la régie et les locataires, en vue de la libération de l'appartement, un accord ayant été trouvé, le logement devant être restitué au 31 décembre 2023, moyennant paiement des arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite.

La régie a adressé à C_____ les 27 novembre 2023, 12 janvier et 1er février 2024 copie des courriers adressés les mêmes jours à D_____ et E_____ concernant l'état des lieux de sortie.

e. D_____ a réglé les arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite jusqu'au 29 février 2024.

f. C_____ occupe encore l'appartement.

g. Par requête en protection des cas clair du 4 mars 2024, A_____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal condamne C_____ à restituer immédiatement l'appartement de 4,5 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis no._____, rue 1_____ ainsi que la cave n° 2 qui en dépend, libre de toute personne et de tout bien, ordonne les mesures d'exécution nécessaires, soit

l'expulsion immédiate de C_____ de l'appartement ainsi que de la cave, de toute personne et de tout bien, l'autorise à requérir, aux frais et risques de C_____, l'évacuation de l'intéressée par la force publique dès l'entrée en force du jugement et condamne C_____ à lui payer un montant mensuel de 2'689 fr. jusqu'à libération définitive des locaux.

h. C_____ ne s'est pas déterminée dans le délai qui lui a été imparti par le Tribunal pour ce faire.

i. Par ordonnance du 6 mai 2024, le Tribunal a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** **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 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; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la procédure introduite devant le Tribunal de première instance a trait à une requête en revendication, soit une requête d'évacuation, assortie de mesures d'exécution directe. La question de la validité d'un congé ne se pose donc pas. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'439 fr. de loyer + 250 fr. de charges x 6 mois). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision entreprise.

1.2 Formée dans le délai et la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.4 La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

La procédure est soumise à la maxime des débats et au principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'appelant reproche au Tribunal de s'être déclaré incompétent à raison de la matière et d'avoir déclaré sa requête irrecevable.

2.1.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires et simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3); il ne peut alors que prononcer l'irrecevabilité de la requête; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.2.1).

Selon la jurisprudence, 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 des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure des cas clairs est irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. et les arrêts cités).

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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

Si le tribunal 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

2.1.2 Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 LOJ).

Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ). Il exerce en outre les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ).

Selon l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), la compétence pour connaître d'un litige entre un bailleur principal et un sous-locataire revient à la juridiction des baux et loyers et non à celle de la juridiction ordinaire (Tribunal de première instance). Dans cet arrêt, la Chambre des baux et loyers a retenu que la notion de "litiges relatifs au contrat de bail à loyer" au sens de l'art. 89 LOJ devait être comprise extensivement.

Elle a également précisé que cette compétence ne concerne cependant 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 (art. 86 LOJ) (consid. 2.1.7).

2.1.3 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). Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses visées par l'art. 262 al. 2 CO.

2.1.4 Sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2). A titre d'usage convenu, la loi accorde au locataire le droit de sous-louer son logement aux conditions prévues par l'art. 262 CO.

La jurisprudence admet également que le locataire puisse remettre l'usage de la chose louée à un tiers sous forme de prêt à usage lorsque le locataire cède par contrat, l'usage de la chose louée sans contre-prestation (ATF 136 III 186 consid. 3.2.3, arrêts du Tribunal fédéral 4A_521/2021 du 3 janvier 2023 consid. 3.2.2; 4A_39/2019 du 23 juillet 2019 consid. 4.2; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 2453).

En marge du prêt à usage, le Tribunal fédéral a également admis l'hébergement de familiers par le locataire, notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, par exemple des amis (ATF 136 III 186 consid. 3.2.2, arrêts du Tribunal fédéral 4A_521/2021 précité, consid. 3.2.3; 4A_39/2019 précité consid. 4.3, 4A_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.2.2; GIGER, Berner Kommentar, n. 9 ad art. 262 CO; LACHAT, in Le droit du bail à loyer, 2ème éd., 2019, n. 1.3.9 p. 59; REUDT, in Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4e éd. 2018, n. 15 ad art. 257f CO; ROHRER, in Das schweizerische Mietrecht, SVIT Kommentar, 4e éd. 2018, n. 4 ad art. 262 CO; SCHWANGER, in Wohn- und Geschäftsraummiete, n. 10.29). Un tel hébergement n'est ni une sous-location, ni un prêt à usage, faute d'animus contrahendi (GIGER, op. cit., n. 9 ad art. 262 CO; MÜLLER, Contrats de droit suisse, 2021, n. 1155; WEBER, Basler Kommentar, 7e éd. 2020, n. 1 ad art. 262 CO).

2.1.5 Selon l'art. 641 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (al. 1); il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (al. 2).

L'action en revendication permet au propriétaire de réclamer la restitution du bien qui fait l'objet de son droit. L'action est subordonnée à la réalisation de deux conditions matérielles, à savoir que le demandeur est propriétaire de la chose et le défendeur la détient sans droit. Lorsque ces conditions sont réunies, le demandeur peut obtenir que le défendeur soit condamné à lui restituer la chose (FOËX, in Commentaire Romand, CC II, 2016, n. 28, 31 et 35 ad art. 641 CC).

2.1.6 A teneur de l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'article 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

2.1.7 Le possesseur de mauvaise foi doit restituer la chose et indemniser l'ayant droit de tout dommage résultant de l'indue détention (art. 940 al. 1 CC). Le propriétaire peut réclamer à l'occupant possesseur qui continue d'utiliser les locaux une indemnité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.3). Est de mauvaise foi celui qui n'a pas ou plus de titre de possession valable et doit, de ce fait, restituer la chose (PICHONNAZ, Commentaire Romand, n. 8 ad art. 938 CC).

2.2 Dans le présent cas, le Tribunal a retenu qu'en dépit de l'établissement précis de la nature des rapports financiers entre l'intimée et les anciens locataires (enfants de celle-ci) du logement litigieux, l'intéressée ne pouvait pas être considérée comme un "squatter". Compte tenu de la jurisprudence rendue par la Cour, le

Tribunal n'était pas compétent à raison de la matière pour connaître de la demande.

Il n'est pas contesté que les anciens locataires ont concédé à titre gratuit l'usage de l'appartement à leur mère, intimée et que cette dernière n'a pas de revenus. Les anciens locataires ont d'ailleurs réglé les arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite à l'appelant. Ainsi, et en l'absence de sous-loyer, les anciens locataires et l'intimée n'ont pas conclu de contrat de sous-location. Certes, l'intimée n'a pas pris possession des lieux par la force, de sorte qu'elle ne peut être considérée comme un "squatter". Cela étant, et comme précisé par la Chambre des baux et loyers dans son arrêt du 6 mai 2019, seuls les litiges relatifs à des contrats de sous-location ressortissent à la compétence de la juridiction des baux et loyers. Ainsi, les affaires relatives aux occupants non titulaires d'un contrat de bail de sous-location ou les occupants à titre gratuit titulaires d'un contrat de prêt à usage, sont de la compétence de la juridiction ordinaire. Par ailleurs, avec l'appelant, il y a lieu de considérer que l'art. 30 LaCC n'a vocation à s'appliquer qu'aux locataires (au sens large, y compris les sous-locataires) et non aux autres occupants.

L'intimée est ainsi une occupante non titulaire d'un contrat de bail. Il suit de là qu'elle ne dispose d'aucun titre valable l'autorisant à conserver l'usage de l'appartement litigieux et que l'appelant est fondé à exiger que ce logement lui soit restitué libre de tout occupant.

La compétence *ratione materiae* des juridictions civiles ordinaires pour connaître du litige est donc avérée.

C'est dès lors à tort que le Tribunal s'est déclaré incompétent *ratione materiae*.

L'état de fait est ainsi clair et les conditions d'application de l'art. 641 al. 2 CC sont manifestement réunies.

2.3 L'affaire étant en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b CPC), le jugement entrepris sera annulé et il sera fait droit aux conclusions de l'appelant, y compris s'agissant de la condamnation de l'intimée à lui verser une indemnité de 2'689 fr. par mois jusqu'à restitution de l'appartement, montant correspondant au loyer fixé dans le contrat de bail des anciens locataires.

L'exécution directe sera ordonnée, dès l'entrée en force du présent arrêt, le recours à la force publique devant être précédé de l'intervention d'un huissier judiciaire (art. 343 al. 34 CPC; art. 29 al. 2 et 3 LaCC).

- 3.** Les frais judiciaires des deux instances, arrêtés à 2'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés à due concurrence avec les avances de frais versées par l'appelant, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera par conséquent

condamnée à rembourser la somme de 2'000 fr. à l'appelant (art. 111 al. 2 CPC). Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront invités à rembourser à l'appelant le solde de ses avances, en 2'000 fr.

Elle sera également condamnée à verser à l'appelante 1'000 fr. à titre de dépens des deux instances, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88, 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/5999/2024 rendu le 16 mai 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5069/2024-13.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne C_____ à restituer immédiatement libre de toute personne et de tout bien, l'appartement de 4,5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, ainsi que la cave n° 2 en dépendant.

Ordonne l'exécution directe du présent arrêt, dès son entrée en force, et en charge un huissier judiciaire.

Autorise le recours ultérieur, en cas de nécessité, à la force publique.

Condamne C_____ à verser à A_____ une indemnité mensuelle de 2'689 fr. jusqu'à restitution de l'appartement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais des deux instances :

Arrête les frais judiciaires à 2'000 fr., compensés à due concurrence avec les avances de frais fournies, acquises à l'Etat de Genève, et les met à la charge de C_____.

Condamne C_____ à rembourser à A_____ la somme de 2'000 fr.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 2'000 fr. à A_____.

Condamne C_____ à verser à A_____ 1'000 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.