



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17023/2023

ACJC/1706/2023

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 21 DECEMBRE 2023**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2023, représenté par Me Damien MENUT, avocat, rue des Glacis-de-Rive 23, 1207 Genève,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 décembre 2023

---

## EN FAIT

- A.** Par ordonnance JTBL/860/2023 du 16 octobre 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire sur mesures provisionnelles, a condamné A\_\_\_\_\_ à restituer immédiatement la possession exclusive de l'appartement de 3.5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, des affaires et des meubles qui s'y trouvaient ainsi que des clés de l'appartement, à B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a fait interdiction à A\_\_\_\_\_ de remettre l'usage de l'appartement, et des affaires qui s'y trouvaient, d'une autre façon qu'en restituant à B\_\_\_\_\_ la possession de l'appartement, des affaires et des meubles concernés, ainsi que de pénétrer dans ledit appartement (ch. 2 et 3), a prononcé les chiffres 1 à 3 ci-dessus sous la menace de la peine de l'article 292 CP, dont la teneur a été rappelée (ch. 4), a autorisé B\_\_\_\_\_ à faire appel à la force publique pour exécuter la mesure ordonnée sous chiffre 1 ci-dessus (ch. 5), a condamné A\_\_\_\_\_ à une amende de 500 fr. par jour de retard dans l'exécution de l'ordonnance (ch. 6), a dit que la procédure était gratuite (ch. 7), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

En substance, le Tribunal a considéré qu'il était établi que B\_\_\_\_\_ disposait de la possession de l'appartement en cause, selon contrat de sous-location, dont elle avait été usurpée alors qu'elle se trouvait à l'étranger. A\_\_\_\_\_ n'avait pas allégué disposer d'un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre possession du logement litigieux. Il n'avait pas rendu vraisemblable que la précitée aurait reçu le congé notifié et la procédure en évacuation était postérieure à la requête de mesures provisionnelles. Il se justifiait de faire droit à la requête précitée. Dans la mesure où A\_\_\_\_\_ ne s'était pas conformé au dispositif de l'ordonnance rendue sur mesures superprovisionnelles, le dispositif de l'ordonnance sur mesures provisionnelles devait être assorti de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Le pli recommandé contenant cette ordonnance a été distribué à A\_\_\_\_\_, à l'adresse du siège social de C\_\_\_\_\_ SARL le 23 octobre 2023.

- B. a.** Par acte du 2 novembre 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de cette ordonnance, sollicitant son annulation. Il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle instruction, les frais devant être laissés à la charge de B\_\_\_\_\_.

Il a produit de nouvelles pièces (n. 2 et 3).

- b.** La requête de suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance déferée a été rejetée par arrêt présidentiel du 14 novembre 2023 (ACJC/1520/2023).

---

**c.** Dans sa réponse du 17 novembre 2023, B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité, respectivement à la confirmation de la décision entreprise.

**d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 11 décembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** C\_\_\_\_\_ SÀRL, société inscrite au Registre du commerce genevois le \_\_\_\_\_ 2017, sise quai 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, a notamment pour but le conseil et le courtage en immobilier, le développement et la gestion de projet, ainsi que la location et le relogement.

A\_\_\_\_\_ en est en l'associé gérant, avec signature individuelle.

**b.** D\_\_\_\_\_ SA, sise à Genève, est propriétaire de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_.

**c.** Par contrat du 31 janvier 2011 (non versé à la procédure), la précitée a remis à bail à A\_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble cité ci-dessus.

Par avenant du 14 février 2012, l'échéance du bail a été fixée au 28 février 2013, durée non renouvelable.

**d.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2021, A\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de sous-location avec B\_\_\_\_\_, portant sur l'appartement précité. Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 30 septembre 2022.

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé à 2'000 fr.

**e.** Le 18 août 2023, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, concluant, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, à ce que le Tribunal condamne A\_\_\_\_\_ à lui restituer immédiatement la possession exclusive de l'appartement litigieux, des affaires et des meubles qui s'y trouvaient ainsi que des clés de cet appartement, fasse interdiction à A\_\_\_\_\_ ainsi qu'à tout tiers de remettre l'usage de l'appartement, des affaires et des meubles qui s'y trouvaient d'une autre façon qu'en lui en restituant la possession et fasse interdiction à A\_\_\_\_\_ de pénétrer dans ledit appartement et de disposer des affaires et des meubles de B\_\_\_\_\_, le Tribunal devant l'autoriser à faire appel à la force publique pour l'exécution de la décision dès son prononcé. Elle a également requis du Tribunal qu'il condamne A\_\_\_\_\_ à une amende de 500 fr. par jour de retard dans l'exécution de la décision.

B\_\_\_\_\_ a fait valoir que A\_\_\_\_\_, locataire principal de l'appartement de 3.5 pièces en cause, lui avait sous-loué ledit logement dès le 1er octobre 2021 par

contrat du 1er novembre 2021 pour une durée d'un an pour un loyer mensuel de 2'000 fr., charges comprises. Le bail s'était ensuite renouvelé tacitement. Elle s'était acquittée chaque mois d'un montant de 2'000 fr. en mains de A\_\_\_\_\_, qui était en possession des quittances de paiement. Outre le contrat de sous-location susvisé, elle a produit une quittance de paiement pour les mois de décembre 2022 à février 2023.

Pendant son absence entre juillet et août 2023, A\_\_\_\_\_ lui avait indiqué que le bail principal avait été résilié, information dont elle avait ensuite découvert qu'elle était fautive. A son retour, elle avait constaté qu'elle ne pouvait plus pénétrer dans son logement et avait dû être hébergée temporairement par sa sœur.

**f.** Par ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 18 août 2023, le Tribunal a fait droit à la requête, sans faire interdiction à A\_\_\_\_\_ de remettre l'usage du logement litigieux à tout tiers et condamner ce dernier à une amende par jour de retard dans l'exécution de ladite ordonnance.

**g.** Cette ordonnance a été notifiée à A\_\_\_\_\_, à l'adresse du siège social de C\_\_\_\_\_ SÀRL; elle n'a pas été retirée à la Poste dans le délai de garde.

Elle a été renvoyée par courrier simple à A\_\_\_\_\_, à la même adresse, le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

**h.** Par ordonnance du 21 août 2023, notifiée à la même adresse, non retirée à la Poste dans le délai de garde, le Tribunal a transmis la requête de mesures provisionnelles à A\_\_\_\_\_ et lui a imparti un délai au 11 septembre 2023 pour se déterminer par écrit.

Cette ordonnance a été renvoyée à A\_\_\_\_\_ par pli simple du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

**i.** Par pli du 11 septembre 2023, A\_\_\_\_\_ a transmis au Tribunal un avis de résiliation de bail pour cause de demeure dans le paiement du loyer du 27 juillet 2023, ainsi qu'un formulaire-type de requête en évacuation, complété par l'intéressé, ne comportant pas de timbre de dépôt au Tribunal. L'avis de résiliation mentionne que l'adresse du précité se trouve auprès de C\_\_\_\_\_ SÀRL, au quai 2\_\_\_\_\_.

**j.** A l'audience du Tribunal du 18 septembre 2023, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Elle a précisé qu'elle n'avait pas pu réintégrer son logement depuis le prononcé des mesures superprovisionnelles, bien qu'elle ait notifié l'ordonnance à A\_\_\_\_\_, qui lui avait promis de la laisser le réintégrer, n'avait pas donné de suite, malgré les interventions de la police. A\_\_\_\_\_ lui avait par ailleurs indiqué que d'autres personnes se trouvaient dans le logement, en violation de l'ordonnance, raison pour laquelle elle persistait également dans sa demande de prononcé d'une amende. Elle a déclaré n'avoir reçu ni l'avis de résiliation du bail

ni de mise en demeure. Elle a relevé que les signatures n'étaient pas les mêmes sur l'avis de résiliation et sur la requête en évacuation.

A\_\_\_\_\_ n'a pas comparu.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**k.** Par courrier du 22 septembre 2023 comportant le timbre de C\_\_\_\_\_ SÀRL, A\_\_\_\_\_ a allégué qu'il était présent le jour de l'audience mais arrivé en retard, dès lors qu'il aurait été retenu par la sécurité. Il a fait "appel au Procès-Verbal de l'audience du 18 septembre 2023.

**l.** Par pli recommandé du 5 octobre 2023, notifié à A\_\_\_\_\_ a l'adresse de la société précitée, le Tribunal a convoqué une nouvelle audience de mesures provisionnelles fixée le 16 octobre 2023.

**m.** A l'audience du 16 octobre 2023, B\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir toujours pas pu réintégrer son logement. A\_\_\_\_\_ lui avait fait notifier une poursuite pour un montant de 15'000 fr.

A\_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté ni fait représenter.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

#### **1. 1.1.**

**1.1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 271).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

D'après la jurisprudence, l'action possessoire en réintégrant est de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 1.2). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant du loyer, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux.

**1.1.2** En l'espèce, le sous-loyer mensuel de l'appartement s'élève à 2'000 fr., et le sous-bail ayant, selon toute vraisemblance, été conclu pour une durée

indéterminée, la valeur capitalisée du montant du loyer selon l'art. 92 al. 1 CPC est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC) - applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). Il est en conséquence recevable de ce point de vue.

- 1.3. 1.3.1** Selon l'art. 318 CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée (al. 1 let. a), statuer à nouveau (al. 1 let. b) ou renvoyer la cause à la première instance si un élément essentiel de la demande n'a pas été examiné ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (al. 1 let. c ch. 1 et 2).

L'appel a un effet réformatoire, ce qui signifie que l'instance d'appel a le pouvoir de statuer elle-même sur le fond, en rendant une décision qui se substitue au jugement attaqué (art. 318 al. 1 let. b CPC). Il s'ensuit que la partie appelante ne saurait se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision entreprise, mais doit prendre des conclusions au fond, libellées de telle manière que l'instance d'appel statuant à nouveau puisse les incorporer sans modification au dispositif de sa décision (ATF 137 III 617 consid. 4.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2 et 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1).

Il n'est fait exception à la règle selon laquelle il appartient au recourant qui exerce un recours susceptible d'aboutir à la réformation de la décision entreprise de prendre non seulement des conclusions en annulation de cette décision, mais aussi des conclusions sur le fond du litige, que lorsque la juridiction de recours, si elle admettait celui-ci, ne serait de toute manière pas à même de statuer sur le fond, mais devrait renvoyer la cause à l'instance précédente pour complément d'instruction et nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêts du Tribunal fédéral 4C\_267/2006 du 13 novembre 2006 consid. 2.1 et 2.2; 4D\_65/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1.2.1; 5P\_389/2004 consid. 2.3 et 2.4).

**1.3.2** En l'espèce, l'appelant a conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi de la cause en première instance. Ce faisant, il n'a pris aucune conclusion réformatoire. L'appel se révèle en conséquence irrecevable.

Même s'il avait été recevable, il aurait été infondé, pour les motifs qui vont suivre.

**2.** L'appelant a produit de nouvelles pièces.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première

instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les faits et moyens de preuve nouveaux doivent être invoqués « sans retard », donc en principe dans le mémoire d'appel ou dans la réponse (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvelles n. 2 et 3 ont été établies avant que le Tribunal ne garde la cause à juger. L'appelant n'explique pas pour quelles raisons il ne les a pas versées en même temps que les deux autres pièces produites, alors qu'elles concernent celles-ci. Elles sont dès lors irrecevables, étant relevé qu'elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

**3.** L'appelant reproche au Tribunal de lui avoir notifié les citations et autres actes de procédure à l'adresse du siège social de C\_\_\_\_\_ SÀRL.

**3.1.** **3.1.1** La citation [aux actes de procédure] indique le nom et l'adresse de la personne citée à comparaître (art. 133 al. 1 let. a CPC).

La notification d'actes procéduraux doit se faire en principe à l'adresse de l'intéressé, soit au lieu de son domicile (art. 23 CC). La citation doit être adressée au lieu de domicile de la personne physique devant être citée (BOHNET/BRÜGGER, La notification en procédure civile suisse, in RDS 2010 I p. 291 ss, 307; BOHNET, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 9 ad art. 133 CPC; GASSER/RICKLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 3ème éd. 2021, n. 5 ad art. 138 CPC). Si la personne concernée indique une autre adresse au tribunal, c'est à cette adresse que les actes lui seront notifiés, indépendamment du domicile légal (ATF 139 IV 228 consid. 1.1-1.2 et les références; cf. AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 3e éd. 2022, n° 5 ad art. 39 LTF; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_825/2022 du 7 mars 2023 consid. 4.3.1.).

**3.1.2** Les règles de la citation, permettant aux parties d'assister à l'audience, visent à garantir au débiteur son droit d'être entendu, institué par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC (ATF 131 I 185 consid. 2.1 et la jurisprudence citée; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_37/2010 du 21 avril 2010 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu accorde aux parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2).

**3.1.3** Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas

---

protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. L'exercice d'un droit est manifestement abusif lorsqu'il est contraire au but de ce droit ou crée une injustice manifeste. Il y a ainsi abus de droit lorsqu'une institution est utilisée, de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 131 III 535 consid. 4.2; 107 Ia 206 consid. 3; 133 II 6 consid. 3.2). L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif «manifeste» utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 135 III 162 consid. 3.3.1 et les arrêts cités)

**3.2** En l'espèce, plusieurs des plis recommandés notifiés à l'appelant à l'adresse de la société citée supra n'ont pas été retirés à la Poste; il apparaît toutefois qu'ils ont été reçus par l'intéressé. Celui-ci a en effet donné suite, dans le délai fixé, à l'ordonnance du Tribunal, en produisant deux titres. L'avis de résiliation du contrat de sous-location mentionne cette adresse. L'appelant a lui-même, dans son courrier au Tribunal, fait état de cette même adresse. Il a admis avoir reçu la convocation à la première audience appointée par le Tribunal, faisant valoir qu'il était arrivé en retard à celle-ci. Il a pour le surplus retiré à la Poste le pli contenant l'ordonnance entreprise.

Par conséquent, les actes et les citations ont été valablement adressés à l'appelant à l'adresse qu'il a indiquée. En tout état, même à retenir que les actes auraient dus être envoyés à l'adresse du domicile de l'appelant, ce qui n'est pas le cas, il conviendrait de retenir que ce grief serait invoqué de manière abusive, l'appelant ayant été atteint.

L'appelant ne critique pour le surplus pas la décision querellée en tant qu'elle retient que les conditions du prononcé de mesures provisionnelles visant à faire réintégrer l'intimée dans le logement étaient réunies.

- 4.** 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).

\* \* \* \* \*



**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 2 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/860/2023 rendue le 16 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17023/2023-SP.

Dit que la procédure est gratuite.

**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.*