



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13595/2024

ACJC/24/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 7 JANVIER 2025**

Entre

Madame A_____ **et Monsieur B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 septembre 2024, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ **NO 2**_____ **SA**, sise _____, c/o C_____ [régie immobilière], _____, intimée, représentée par Me Sarah MEINEN, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 janvier 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement motivé JTBL/909/2024 du 19 septembre 2024, reçu par les parties le 16 octobre 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ n° 2_____, [code postal] Genève, ainsi que la cave n° 3_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), leur a accordé un délai de départ au 30 juin 2025 (ch. 2), a autorisé la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} juillet 2025 (ch. 3), donné acte aux parties de ce que B_____ et A_____ pouvaient restituer les locaux en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 4), dit que le délai accordé sous chiffre 2 du dispositif était conditionné au versement régulier des indemnités courantes par B_____ et A_____ (ch. 5), dit que le paiement des indemnités pour occupation illicite devrait intervenir au plus tard le 10 de chaque mois, pour le mois courant, à défaut de quoi la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA était autorisée à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____ avec effet immédiat (ch. 6), condamné ces derniers, conjointement et solidairement, à payer à la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA la somme de 7'800 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite de décembre 2023 à mai 2024, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2024 (date moyenne) (ch. 7), condamné les parties à respecter et exécuter les dispositions du jugement (ch. 8), les a déboutées de toutes autres conclusions (ch. 9) et dit que la procédure était gratuite (ch. 10).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 28 octobre 2024 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation du chiffre 7 du dispositif. Ils concluent à ce que la Cour dise qu'ils ne sont pas redevables du paiement du loyer jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'au 30 avril 2024, dise que seul le loyer de mai 2024 peut être mis à leur charge à titre d'indemnité pour occupation illicite et déboute la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA de toutes ses conclusions.
- b.** Dans sa réponse du 8 novembre 2024, reçue le 12 novembre 2024 par B_____ et A_____, la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA conclut au rejet de l'appel.
- c.** Les parties ont répliqué le 27 novembre et dupliqué le 2 décembre 2024, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Par avis du 4 décembre 2024, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 26 avril 2023, la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA (ci-après également: "SI RUE 1_____ NO 2_____" ou "la bailleresse") et D_____ (ci-après également : "la locataire principale") ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement n° 4_____ de deux pièces situé au premier étage de l'immeuble sis rue 1_____ n° 2_____, [code postal] Genève, ainsi que la cave n° 3_____ qui en dépend.

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé à 1'300 fr.

b. Par avis comminatoires séparés du 16 janvier 2024, SI RUE 1_____ NO 2_____ a mis en demeure D_____ ainsi que son époux de lui régler, dans les trente jours, le montant de 2'600 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de décembre 2023 et janvier 2024. Elle les a informés de son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la SI RUE 1_____ NO 2_____ a, par avis officiels du 4 mars 2024, résilié le bail de l'appartement pour le 30 avril 2024.

d. Lors de l'état des lieux de sortie, SI RUE 1_____ NO 2_____ s'est aperçue que l'appartement était occupé par B_____ et A_____ (ci-après également : "les sous-locataires").

e. Par requête en protection des cas clairs formée le 14 juin 2024 auprès du Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal), la SI RUE 1_____ NO 2_____ a requis l'évacuation de B_____ et de A_____ ainsi que l'exécution immédiate du jugement d'évacuation. Elle a également conclu, en dernier lieu, à ce que le Tribunal les condamne à lui payer 7'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2024 (date moyenne) à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite de décembre 2023 à mai 2024.

f. Lors de l'audience du 19 septembre 2024, B_____ et A_____ ont expliqué avoir conclu un bail de sous-location par l'intermédiaire de personnes apparemment connues par l'ASLOCA pour avoir conclu plusieurs sous-locations. Ils avaient emménagé le 9 juin 2023 et avaient payé les loyers de 1'300 fr. par mois en espèces à différentes personnes, sans obtenir de quittances en retour. Ils avaient également payé 3'900 fr. en début de bail à un certain Monsieur E_____. Ils s'opposaient à la demande en paiement car ils avaient déjà payé les loyers des mois en question.

Les parties se sont mises d'accord sur le délai de départ de l'appartement litigieux et le règlement des indemnités jusque-là, seule demeurant litigieuse la demande en paiement.

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

EN DROIT

-
- 1. 1.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

L'intitulé erroné d'un acte de recours - au sens large - ne nuit pas à son auteur, pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions de recevabilité de la voie de droit qui est ouverte (ATF 138 I 367 consid. 1.1; 136 II 497 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2019 du 29 mars 2019 consid. 3).

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

1.1.2 En l'espèce, l'on peut s'interroger sur [le montant de] la valeur litigieuse, dès lors que les parties se sont mises d'accord en première instance sur le délai d'évacuation au 30 juin 2025 et que seule restait litigieuse la demande en paiement de 7'800 fr. La question peut toutefois souffrir de rester indécise, dès lors que l'éventuel intitulé erroné d'un acte ne nuit pas à son auteur pour autant que les conditions de recevabilité de la voie de droit correcte soient remplies. En l'occurrence, l'acte concerné a été introduit dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130 al. 1, 131, 311, 314, 321 al. 1 et 2 CPC) et remplit également les conditions de recevabilité du recours (art. 319ss CPC), de sorte qu'il sera déclaré recevable.

La recevabilité de la réplique, adressée plus de dix jours après réception de la réponse, et de la duplique qui a suivi, peut demeurer indécise, dès lors que leur contenu n'est pas déterminant pour l'issue du litige.

1.2 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

-
3. Le Tribunal a condamné les appelants à verser 7'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2024 (date moyenne) à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite pour les mois de décembre 2023 à mai 2024, considérant qu'ils n'avaient pas apporté la preuve du paiement de ce montant.

Les appelants font grief au Tribunal de les avoir condamnés à payer une indemnité pour occupation illicite pour la période de décembre 2023 à avril 2024, alors que le bail était encore en vigueur jusque-là et que le paiement du loyer incombait donc aux locataires principaux. Ils font valoir que la notion d'occupation illicite ne peut s'appliquer qu'à compter de la fin du bail. Ils avaient par ailleurs régulièrement payé leur loyer aux locataires principaux ou à des personnes agissant pour leur compte, de sorte qu'ils ne pouvaient être contraints à payer deux fois le même montant.

3.1 Le locataire peut sous-louer tout ou partie de l'objet loué avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). Ce consentement, qui peut être écrit, oral ou tacite, ne conditionne pas la validité du contrat de sous-location (LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 2 ad art. 262 CO).

La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO. Il n'en est toutefois pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 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 (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Le propriétaire ne dispose que d'une action en revendication contre le sous-locataire lorsqu'il veut obtenir la libération des locaux de la part de celui-ci. Ce n'est que dans trois cas limitativement énumérés par la loi qu'un lien contractuel entre le bailleur et le sous-locataire et donc une action contractuelle du premier contre le second sont admis, à savoir en cas d'utilisation de la chose non conforme à l'usage prévu dans le bail principal (art. 262 al. 3 2^{ème} phrase CO), pour l'exercice du droit de rétention en matière de bail commercial (art. 268 al. 2 CO) et en cas de sous-location fictive (art. 273b al. 2 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.2 et les références citées).

Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.2 et les références citées).

3.2 En l'espèce, le bail principal a pris fin au 30 avril 2024. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, ce n'est que pour la période postérieure à cette date qu'une indemnité pour occupation illicite peut être réclamée aux sous-locataires par l'intimée.

Concernant le loyer dû jusqu'à l'expiration du bail principal, les rapports juridiques sont distincts, les sous-locataires étant liés à la locataire principale et cette dernière à la bailleuse. Il n'existe aucune relation contractuelle entre la bailleuse et les sous-locataires, un lien contractuel - et donc une action contractuelle de la première contre les seconds - n'étant admis que dans trois cas limitativement énumérés par la loi (art. 262 al. 3 2^{ème} phrase, 268 al. 2 et 273b al. 2 CO), non réalisés en l'espèce.

La bailleuse ne dispose ainsi d'aucune prétention directe, envers les sous-locataires, en paiement du loyer dû par la locataire principale jusqu'à l'expiration du bail, cette dernière ayant seule la qualité pour défendre à cet égard.

Le fait que la sous-location n'était pas autorisée – et la connaissance par les sous-locataires de l'absence d'autorisation - ne modifie pas ce constat. L'autorisation de la sous-location ne conditionne en effet pas la validité de celle-ci, de sorte que son absence ne rend pas l'occupation des locaux illicite. Les appelants ne peuvent ainsi pas être considérés comme étant de mauvaise foi dans ce cadre.

L'intimée se prévaut en vain de l'arrêt de la Cour ACJC/1425/2020 du 12 octobre 2020, statuant sur un jugement du Tribunal qui avait condamné la sous-locataire à payer des indemnités pour occupation illicite entre le 1^{er} août 2019 et le 15 mars 2020 alors que le bail principal avait été résilié avec effet au 30 novembre 2019. En effet, la Cour avait déclaré l'appel de la sous-locataire irrecevable pour défaut de motivation et avait ajouté qu'il était en tout état infondé, les arguments soulevés – à savoir l'absence de contact avec le bailleur principal et le paiement des loyers en mains du sous-bailleur, qui n'était du reste pas prouvé – n'étant pas de nature à faire échec au paiement d'indemnités pour occupation illicite. La Cour n'a dans ce cadre pas été amenée à examiner la question de la période concernée par lesdites indemnités, qui n'était pas soulevée par l'appelante.

En définitive, le grief des appelants est fondé et le chiffre 7 du jugement du Tribunal sera modifié en ce sens que les précités seront condamnés à payer à l'intimée la somme de 1'300 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de mai 2024 et l'intimée déboutée pour le solde réclamé, sans qu'il ne soit utile d'examiner

plus avant les griefs soulevés par les appelants. Le loyer étant généralement payable d'avance, les intérêts seront dus à compter du 1^{er} mai 2024, étant précisé que la manière dont le Tribunal a fixé les intérêts n'est pas remise en cause par les parties.

Il n'y a pas lieu de préciser dans le dispositif que les appelants ne sont pas redevables du paiement du loyer jusqu'au 30 avril 2024, la lecture de ce considérant permettant de le comprendre.

4. À 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 :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 octobre 2024 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/909/2024 rendu le 19 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13595/2024.

Au fond :

Annule le chiffre 7 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point:

Condamne B_____ et A_____, conjointement et solidairement, à payer à la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ NO 2_____ SA la somme de 1'300 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de mai 2024, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.