



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13488/2021

ACJC/1684/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 20 DECEMBRE 2021**

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 août 2021, comparant par Me Lassana DIOUM, avocat, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, c/o Mme C_____, _____ [GE], intimée, comparant par Me Olivier ADLER, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.12.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/713/2021 du 19 août 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens le petit bâtiment n° 1_____ en rez d'une surface d'environ 35 m² ainsi que les deux places de parking n^{os} 9 et 10 et la moitié du sous-sol d'environ 230 m² situé dans l'immeuble sis 2_____ 17, à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 10 septembre 2021 à la Cour de justice A_____ SA forme appel contre ce jugement. Elle conclut à son annulation et à ce qu'il soit dit que la demande en revendication avec requête en exécution formée le 12 juillet 2021 par B_____ SA est irrecevable.
- b.** Dans sa réponse du 24 septembre 2021, B_____ SA a conclu au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 22 octobre 2021 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** B_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis 2_____ 13, 15 et 17 à Genève.
- b.** Le 3 juin 2020, elle a conclu avec D_____ SARL et E_____ trois contrats de bail à loyer portant sur la location, premièrement, d'un local d'environ 176 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____ 17, à Genève ainsi que son sous-sol d'environ 230 m² et quatre places de parking n^{os} 11, 12, 13 et 14, deuxièmement, d'un petit bâtiment n° 1_____ en rez d'une surface d'environ 35 m² ainsi que de deux places de parking n^{os} 9 et 10 et troisièmement, d'un local d'environ 176 m² situé au rez de l'immeuble sis 2_____ 15 à Genève ainsi que son atelier à l'arrière d'environ 78 m² et cinq places de parking situées à l'arrière de l'atelier et seize places n^{os} 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé par le contrat à 9'680 fr. par mois pour le premier bail, 800 fr. pour le deuxième bail et 9'340 fr. pour le troisième bail.

c. Le 3 juin 2020, D_____ SARL, représentée par E_____, et A_____ SA ont conclu deux contrats de bail à loyer portant sur la sous-location, premièrement, du petit bâtiment n° 1_____ en rez d'une surface d'environ 35 m² ainsi que des deux places de parking n^{os} 9 et 10 et deuxièmement, de la moitié du sous-sol d'environ 230 m² situé dans l'immeuble sis 2_____ 17, à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 600 fr. par mois pour le premier objet sous-loué et 1'800 fr. pour le second.

d. Par avis comminatoire du 16 novembre 2020, la bailleuse a mis en demeure les locataires principaux de lui régler dans les 30 jours le montant de 48'400 fr. pour le premier bail et 3'200 fr. pour le deuxième bail et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 28 décembre 2020, résilié les baux pour le 31 janvier 2021.

f. Par accord du 12 mars 2021 conclu devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires principaux ont accepté les congés et la bailleuse leur a accordé un délai de départ au 31 décembre 2022, moyennant divers paiements, selon un calendrier approuvé par les parties.

g. Les locataires principaux n'ayant pas procédé aux paiements convenus, en date du 20 avril 2021, la bailleuse a entrepris de faire évacuer les locaux, ce qui n'a pas été possible pour les surfaces sous-louées par A_____ SA.

h. Le 23 avril 2021, B_____ SA a mis en demeure A_____ SA de lui restituer les locaux qu'elle occupait et de lui verser des indemnités pour occupation illicite de 2'800 fr. par mois, ce qui ne valait aucunement reconnaissance de l'attribution du local, ni contrat de bail.

i. Par courriel du 31 mai 2021, B_____ SA a relevé que A_____ SA l'avait informée qu'elle souhaitait rester dans les locaux "actuellement occupés en sous-location non autorisée" et obtenir une extension des "surfaces louées". Elle pouvait dès lors envisager de lui conférer un bail aux conditions qu'elle énonçait.

A_____ SA y a répondu en posant différentes questions.

j. Par courrier du 21 juin 2021, B_____ SA a réitéré sa demande de restitution des locaux, relevant que A_____ SA ne s'était jamais acquittée des indemnités pour occupation illicite dont elle était redevable chaque mois à raison de 2'800 fr.

k. Par requête du 12 juillet 2021 déposée devant le Tribunal des baux et loyers, B_____ SA a introduit action en évacuation de A_____ SA et a, en outre, sollicité l'exécution directe de ladite évacuation. Elle a également conclu au paiement de 4'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2021 et de 10'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2021, à titre d'indemnités pour occupation illicite pour les mois de mars à juillet 2021.

l. Lors de l'audience devant le Tribunal du 19 août 2021, B_____ SA a persisté dans ses conclusions, et a amplifié celles en paiement à hauteur de 4'800 fr. et 12'200 fr.

A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête faute de cas clair, faisant valoir qu'elle n'avait pas été informée de l'accord du 12 mars 2021 et qu'elle pensait pouvoir de bonne foi occuper les locaux jusqu'au 31 décembre 2021 vu qu'elle avait versé les sous-loyers à la locataire principale. A cet égard, elle a produit une pièce dans laquelle D_____ SARL, par son administrateur E_____, atteste, d'une part, qu'il a reçu de A_____ SA en août 2020 la somme de 8'000 fr. correspondant à une avance de loyer de 16 mois pour le local de 35 m² et, d'autre part, que les loyers du 1^{er} septembre au 31 décembre 2021 avaient déjà été payés par avance.

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

m. Dans son jugement du 19 août 2021, le Tribunal a considéré que les faits n'étaient pas litigieux et que la situation juridique était claire. Il n'était en effet pas contesté que B_____ SA est propriétaire des locaux occupés par A_____ SA, que les baux principaux ont été résiliés et que ces résiliations sont entrées en force, conformément à l'accord du 12 mars 2021. Les baux principaux ayant pris fin, les contrats de sous-location ne pouvaient perdurer. A_____ SA n'était donc au bénéfice d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de B_____ SA. Peu importait à cet égard qu'elle n'ait pas eu connaissance de la résiliation des baux principaux ou qu'elle ait payé des sous-loyers d'avance aux locataires principaux. L'évacuation de A_____ SA devait donc être prononcée.

B_____ SA avait en outre requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il serait fait droit. Aucun élément ne justifiant d'accorder un délai à A_____ SA, l'exécution forcée du jugement était prononcée dès son entrée en force.

Enfin, A_____ SA avait versé des indemnités aux locataires principaux pour le local de 35 m², sans qu'il soit possible de déterminer avec précision quel montant devrait encore être versé à la bailleuse. Pour ce qui était de la moitié du sous-sol de 230 m², il était nécessaire de procéder à des actes d'instruction supplémentaires ou à tout le moins d'exercer un certain pouvoir d'appréciation pour déterminer le

montant dû à titre d'indemnités pour occupation illicite, d'autant qu'alors que le contrat de sous-location prévoyait un sous-loyer mensuel de 1'800 fr., B_____ SA réclamait 2'000 fr. par mois dans sa requête et 12'200 fr. lors de l'audience du 19 août 2021, ce qui correspondait à une indemnité mensuelle de 2'033 fr. 33. La situation n'étant ainsi pas claire, il ne serait pas fait droit aux conclusions en paiement de B_____ SA.

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) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a 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. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

L'évacuation elle-même est contestée de sorte que la voie de l'appel est ouverte, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. au vu des indemnités pour occupation illicite réclamées de 2'800 fr. par mois.

- 1.2** 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.

- 1.3** 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).

2. L'appelante conteste que les conditions de l'art. 257 CPC seraient remplies.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

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 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 motivées et concluantes ("*substanziert 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 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 éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 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).

2.1.2 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

2.1.3 Il n'y a pas de rapport juridique entre le bailleur principal et le sous-locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 743).

Le contrat de sous-location ne peut perdurer au-delà du contrat de bail principal (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Carron/Montini [éd.], 2ème éd., 2017, n. 84 ad art. 262 CO).

2.1.4 Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants d'un nouveau bail consécutif à une résiliation suppose que durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités; 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1, rés. in CdB 2008 p. 117/DB 2008 p. 54; 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1, rés. in DB 2005 p. 15). L'on ne saurait retenir la conclusion d'un contrat tacite lorsque le bailleur ouvre une procédure d'expulsion peu après le moment où le contrat a selon lui valablement pris fin, quand bien même il encaisse des loyers sans faire de réserve expresse et notifie une augmentation de loyer à titre préventif, c'est-à-dire pour le cas où le congé ne serait pas valable (ATF 119 II 147 consid. 5).

2.2 En l'espèce, le contrat de sous-location ne pouvant perdurer au-delà du contrat de bail principal, l'appelante ne dispose plus de titre juridique lui permettant de rester dans les locaux. Elle soutient toutefois être au bénéfice d'un bail tacite.

L'intimée a demandé à l'appelante de restituer les locaux le 23 avril 2021, puis a adressé une proposition de bail à l'appelante. De telles circonstances ne permettent pas de considérer que les parties seraient liées par un bail tacite, ni même que l'intimée aurait pu comprendre que tel aurait été le cas. Même si l'intimée a mentionné dans son courriel du 31 mai 2021 l'extension des surfaces "louées", elle a clairement indiqué dans son précédent courrier du 23 avril 2021 que des indemnités pour occupation illicites étaient dues par l'appelante, ce qui ne valait pas comme reconnaissance de l'attribution du local, ni contrat de bail.

Il ressort par ailleurs du courrier de l'intimée du 21 juin 2021 que l'appelante ne s'est jamais acquittée des indemnités pour occupation illicite dont le paiement avait été réclamé par l'intimée, ce qui exclut également la conclusion d'un bail tacite. L'appelante se prévaut certes de ce qu'en août 2020, elle a payé d'avance seize mois de sous-loyer au locataire principal et que, de bonne foi, elle pouvait en déduire que les montants ainsi payés avaient été remis à l'intimée et qu'elle pouvait occuper les locaux litigieux. Le fait qu'une rémunération pour l'occupation

des locaux lui soit réclamée par l'intimée devait toutefois lui permettre de comprendre que les sommes qu'elle avait payées à la locataire principale n'avaient pas été versées à l'intimée. L'appelante n'allègue à cet égard aucun élément qui lui aurait permis de considérer que les montants qu'elle avait versés avaient été transférés à l'intimée, malgré la demande de cette dernière tendant au versement d'un montant de 2'800 fr. pour l'occupation des locaux litigieux. Elle n'allègue par ailleurs pas s'être prévalu de ce paiement après ladite demande de l'intimée de lui verser des indemnités pour occupation illicite. Enfin, l'appelante n'explique pas en quoi sa prétendue bonne foi permettrait de pallier l'absence de paiements pour l'occupation des surfaces occupées et ferait obstacle au constat d'une situation juridique claire.

Au vu de ce qui précède, l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que l'état de fait ne serait pas litigieux ou la situation juridique ne serait pas claire. L'appel n'est ainsi pas fondé, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé.

3. 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 :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 septembre 2021 par A_____ SA contre le jugement JTBL/713/2021 rendu le 19 août 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13488/2021-8-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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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.