

Tribunal fédéral – 4A_345/2020 et
4A_349/2020
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 25 août 2020

Sous-location ; résiliation ;
procédure

Protection contre les
congés ; sous-location ;
absence d'intérêt digne de
protection

Art. 273b al. 1 CO ; 76 al. 1
let. b LTF

Selon l'art. 273b al. 1 CO, les **dispositions concernant la protection des locataires contre les congés ne sont applicables à la sous-location que jusqu'à l'extinction du bail principal**. Au-delà, le bail de sous-location n'est pas opposable au bailleur principal ; **le bailleur principal peut exiger du sous-locataire la restitution de la chose louée**. Au-delà du bail principal, le sous-locataire n'a **pas d'intérêt digne de protection** à obtenir un arrêt du Tribunal fédéral sur la validité du congé (art. 76 al. 1 let. b LTF) (consid. 6).

Composition

Mmes et M. les juges Kiss, présidente, Niquille
et Rüedi.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

A.,
recourant,

contre

B.,
représenté par Me Yves Magnin,
(4A_345/2020)

et

X. SA,
auparavant U. SA,
représentée par Me Sidonie Morvan,
(4A_349/2020)
intimés.

Objet

bail à loyer

recours contre deux arrêts rendus
le 25 mai 2020 par la Chambre des baux
et loyers de la Cour de justice du
canton de Genève

Considérant en fait et en droit :

1.

Le 9 septembre 2016, B. et C. **sont devenus locataires d'un appartement de six pièces au vingt-quatrième étage de la Cité V. à W.** Ce logement leur était remis à bail par la société U. SA qui en était propriétaire. Le loyer mensuel était fixé à 3'110 fr., sans frais accessoires.

Le 1er décembre 2016, **B. a conclu un bail de sous-location avec A.** Celui-ci devenait sous-locataire d'une chambre avec droit d'utilisation de la salle de bains et de la cuisine. Le loyer de sous-location mensuel était fixé à 1'000 fr., sans frais accessoires. La durée du contrat était indéterminée; le délai de résiliation était fixé à trois mois.

U. SA a résilié le bail principal le 23 juillet 2018 avec effet au 31 août 2018, au motif que le loyer demeurait impayé nonobstant une mise en demeure.

Le 30 juillet 2018, B. a résilié le bail de sous-location avec effet à la même date, au motif que le bail principal était résilié.

2.

Le 7 décembre 2018, **A. a ouvert action contre B.** devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Il concluait principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du contrat pour une durée de quatre ans.

B. a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 7 octobre 2019. Il a rejeté l'action. Il a constaté la validité du congé dès l'échéance du délai de résiliation convenu, soit dès le 30 novembre 2018.

La chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 25 mai 2020 sur l'appel de A.; elle a confirmé le jugement.

3.

Le 30 août 2019, U. SA a ouvert action contre A. devant le Tribunal des baux et loyers. Elle usait de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs. Le défendeur devait être condamné à évacuer l'appartement sans délai. L'évacuation forcée avec le concours de la force publique devait être d'emblée autorisée. Selon des conclusions plus tard amplifiées, le défendeur devait être de plus condamné à payer 59'927 fr.10.

Le tribunal a tenu audience le 21 novembre 2019. Par son conseil, A. a sollicité un sursis humanitaire de six mois en raison de son état de santé.

Le tribunal s'est prononcé par un jugement du même jour, suivi d'un jugement rectificatif du 4 décembre 2019. Il a entièrement accueilli les actions en évacuation et en paiement.

Le 25 mai 2020 aussi, la Cour de justice a statué sur l'appel formé par A. dans cette contestation. Elle a rejeté le « recours ». Dans l'intervalle, U. SA avait modifié sa raison sociale pour devenir X. SA.

4.

Le Tribunal fédéral est saisi de deux recours en matière civile formés par A. et dirigés chacun contre l'un des arrêts de la Cour de justice. Le Tribunal fédéral est requis d'annuler ces arrêts, d'annuler le congé signifié par B. le 30 juillet 2018, et de déclarer irrecevable la requête introduite en procédure sommaire par X. SA.

Chaque recours est accompagné d'une demande d'effet suspensif.

Les adverses parties n'ont été invitées à répondre ni aux demandes d'effet suspensif ni aux recours.

5.

En raison de l'étroite connexité des deux recours, il y a lieu de les joindre et de statuer par un arrêt unique.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur les demandes d'effet suspensif.

6.

Le recourant fait valoir qu'il est atteint de maladies graves et multiples. En raison de cette situation, il tient le congé signifié par B. le 30 juillet 2018 pour contraire aux règles de la bonne foi et annulable

selon l'art. 271 al. 1 CO. Il se réfère à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010. **Dans cette cause, le Tribunal fédéral a annulé le congé litigieux en raison d'un grave déséquilibre dans les intérêts en présence.** La bailleuse n'avait qu'un intérêt léger à recouvrer l'usage du logement loué tandis que l'intérêt de la locataire à conserver cet usage était au contraire très important. **Le tribunal a notamment pris en considération la santé défaillante de la locataire** (consid. 2.3).

Le contrat résilié par B. était un bail de sous-location. **Selon l'art. 273b al. 1 CO, les dispositions concernant la protection des locataires contre les congés ne sont applicables à la sous-location que jusqu'à l'extinction du bail principal.** Au-delà, le bail de sous-location n'est pas opposable au bailleur principal alors même que le locataire principal et le sous-locataire demeurent éventuellement liés; **le bailleur principal est autorisé à exiger du sous-locataire la restitution de la chose louée** (David Lachat, Le bail à loyer, 2019, ch. 7.2 p. 1024; Peter Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 7 ad art. 273b CO).

Dans ce contexte juridique et depuis la fin du bail principal qui obligeait X. SA, le recourant n'a plus d'intérêt digne de protection, aux termes de l'art. 76 al. 1 let. b LTF, à obtenir un arrêt du Tribunal fédéral portant sur la validité du congé litigieux. Le recours en matière civile formé sur ce point est par conséquent irrecevable.

7.

Dans la contestation qui l'oppose à X. SA, le recourant reproche à la Cour de justice de s'être référée aux règles concernant la recevabilité du recours (art. 319 CPC) et d'avoir rejeté un « recours », alors que lui-même avait explicitement formé appel et que, selon l'arrêt attaqué, toutes les conditions de recevabilité de l'appel étaient satisfaites. **Le Tribunal fédéral peut renoncer à l'examen de ce grief car le recours en matière civile est de toute manière voué au rejet.**

Dans son mémoire d'appel daté du 7 décembre 2019, le recourant a fait état des rigueurs qu'entraînerait une évacuation forcée « en plein hiver » et il a sollicité l'aide de l'adverse partie dans la recherche d'un autre logement. Dans un mémoire de réplique daté du 30 janvier 2020 et présenté par un avocat, le recourant a réclamé un « sursis humanitaire » de douze mois au minimum et il a contesté que le cas fût clair aux termes de l'art. 257 CPC, avec cette conséquence que la demande formée en procédure sommaire devait être jugée irrecevable.

La Cour de justice a jugé ces moyens supplémentaires irrecevables au motif qu'ils étaient introduits après l'échéance du délai de recours ou d'appel. Il est exact que la motivation éventuellement lacunaire d'un appel ne peut être valablement complétée que pendant le cours du délai (Martin Sterchi, in Commentaire bernois, n° 21 ad art. 311 CPC). Contrairement à l'argumentation soumise au Tribunal fédéral, le jugement de la Cour ne procède d'aucun formalisme excessif, alors même que le recourant est profane en droit; il incombe à ce plaideur de se faire conseiller en temps utile. De plus, indépendamment de l'inobservation du délai d'appel, les moyens supplémentaires étaient aussi irrecevables dans la mesure où ils supposaient des conclusions plus étendues que celles articulées lors de l'audience du Tribunal des baux et loyers (Sterchi, op. cit., n° 14 ad art. 317 CPC). Le recourant persiste donc inutilement dans ces moyens qui n'ont pas été valablement soumis à l'autorité cantonale de dernière instance.

8.

Les recours se révèlent l'un irrecevable, l'autre privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, leur auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes sont jointes.

2.

Le recours formé dans la cause 4A_345/2020 est irrecevable.

3.

Le recours formé dans la cause 4A_349/2020 est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

4.

Le recourant acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

5.

Il n'est pas alloué de dépens.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 25 août 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin