

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1011/2015

ACJC/824/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 8 JUILLET 2015

Entre

A_____, sise _____ Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2015, comparant par Me Fabienne Fischer, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.07.2015.

EN FAIT

A. a. A_____ (ci-après : A_____ ou la bailleresse), d'une part, et B_____ (ci-après : le locataire) d'autre part, sont liés par un contrat de bail du 3 décembre 2009 portant sur la location d'une chambre n° 2 dans un appartement communautaire n° 53 dans l'immeuble sis _____, à Genève.

Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 357 fr. par mois, avec les charges.

b. Par avis comminatoire du 11 novembre 2013, la bailleresse a informé le locataire qu'elle avait constaté que la dette de ce dernier envers elle s'élevait à un montant total de 1'785 fr. et ce malgré ses précédents rappels. Elle l'a informé de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai de 30 jours dès réception de son courrier, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 17 décembre 2013, résilié le bail pour le 31 janvier 2014.

d. Par requête en protection de cas clair expédiée au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 19 janvier 2015, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire des locaux qu'il occupait et à ce que l'exécution directe du jugement soit ordonnée par voie d'huissier judiciaire ou par la force publique si nécessaire.

e. Lors de l'audience de débats devant le Tribunal du 18 mars 2015, à laquelle des représentants de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière ont participé, la bailleresse a indiqué que le montant dû s'élevait désormais à 5'697 fr. et que le dernier versement, soit 818 fr., avait été effectué le 3 novembre 2014. Le montant de 1'785 fr. indiqué dans l'avis comminatoire du 11 novembre 2013 correspondait à cinq mois de loyers, mais elle ne pouvait pas préciser quels étaient les mois impayés.

Le locataire a confirmé que son dernier versement était intervenu le 3 novembre 2014.

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

B. Par jugement du 18 mars 2015, expédié pour notification aux parties le 20 mars 2015, le Tribunal a déclaré irrecevable la requête déposée le 19 janvier 2015 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'avis comminatoire n'indiquait pas à quelle période l'arriéré réclamé correspondait et ne comportait aucun décompte du locataire en annexe. Le locataire ne pouvait donc pas comprendre précisément quelle était la dette à éteindre et à quelle période le montant réclamé correspondait. Cela était d'autant plus vrai que la représentante de la bailleuse elle-même avait été incapable de préciser quels étaient les mois impayés lors de l'audience devant le Tribunal.

- C.**
- a.** Par acte déposé le 2 avril 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme recours contre ce jugement. Elle conclut à son annulation et à ce que l'évacuation du locataire soit ordonnée ainsi que l'exécution directe du jugement par voie d'huissier ou par la force publique.
 - b.** Dans sa réponse du 17 avril 2015, le locataire a fait état de ses difficultés financières et sollicité qu'un arrangement soit trouvé pour le paiement de sa dette.
 - c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 12 mai 2015 par le greffe de la Cour 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).

1.1.1. Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1.1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de la chose louée pendant la période durant laquelle le locataire pourrait

encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.2. En l'espèce, la bailleresse indique que la valeur litigieuse correspond à 10 mois de loyer, soit 3'570 fr. Une telle estimation n'apparaît pas manifestement erronée eu égard à la durée de la procédure devant la Cour puis, le cas échéant, devant le Tribunal fédéral.

Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

1.3. Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

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

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

1.5. Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** La bailleresse soutient que le cas est clair dans la mesure où le locataire n'a pas contesté devoir la somme réclamée ni la résiliation du bail et qu'il ressort clairement du décompte produit avec la requête qu'à la date de la mise en demeure, les mois de juillet à novembre 2013 étaient impayés.

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 (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b 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 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, 620 consid. 5.1.2,

728 consid. 3.3). En règle générale, 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 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. A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour 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'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011, consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers restés en souffrance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées).

2.2. En l'espèce, les mois impayés n'étaient pas indiqués dans la sommation, laquelle mentionnait seulement, sans plus de renseignements, un montant de 1'785 fr. Il n'était donc pas possible pour le locataire de reconnaître aisément, à l'examen de la sommation, quels mois de loyer et charges étaient demeurés impayés. La recourante n'a d'ailleurs pas été en mesure de préciser quels mois étaient impayés lors de l'audience devant le Tribunal.

Dans ces conditions, il n'apparaît pas que la sommation satisfaisait de manière claire aux exigences consacrées par la doctrine et la jurisprudence en rapport avec l'art. 257d al. 1 CO. De ce point de vue, il est sans importance qu'il existât effectivement un arriéré ou que, par la suite, devant le Tribunal, l'intimé ait même reconnu ne pas s'être acquitté de son loyer depuis cinq mois, étant rappelé que la contestation ne porte pas sur le paiement réclamé par la recourante, mais sur son

droit de mettre fin au contrat par suite de la demeure du locataire, sans égard aux termes et délais de résiliation convenus.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas ne pouvait être considéré comme clair au sens de l'art. 257 CPC et a déclaré irrecevable la requête. Le recours sera dès lors rejeté.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 2 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/349/2015 rendu le 18 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1011/2015-7 SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.