

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10183/2016

ACJC/1592/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 DECEMBRE 2016

Entre

A_____, sise _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 août 2016, comparant en personne,

et

Madame B_____ **et Madame C**_____, domiciliées _____, intimées, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.16.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/759/2016 du 23 août 2016, expédié pour notification aux parties le 25 août 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête en évacuation et en exécution directe intentée le 18 mai 2016 par A_____ à l'encontre de B_____ et C_____ s'agissant de l'appartement n° _____ de 4 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, et de la place extérieure n° 12 située à la même adresse (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 qu'aucune des pièces produites ne permettait d'établir que les mises en demeure et avis de résiliation avaient bien atteint les locataires, et le cas échéant à quelle date, de sorte que la situation juridique n'était pas claire.

- B. a.** Par acte expédié le 2 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) forme "recours" contre ce jugement, sans prendre de conclusion, se limitant à faire valoir une mauvaise appréciation des faits et preuves offertes. Elle soutient que les avis recommandés sont juridiquement réputés notifiés aux locataires.

b. Les locataires ne se sont pas déterminées sur le recours dans le délai imparti, étant précisé qu'elles n'ont pas réclamé le pli qui leur était adressé à cet égard par recommandé et qui leur a été réadressé par pli simple.

c. Les parties ont été avisées par pli du 10 octobre 2016 du greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. Les locataires n'ont pas retiré ce pli adressé par recommandé puis réadressé par pli simple.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____, en qualité de bailleresse, et B_____ et C_____, en qualité de locataires, ont conclu, les 10 mai et 2 octobre 2007, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° _____ de quatre pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____.

Par contrat du 14 juillet 2008 et avenant du 4 juin 2010, B_____ a en outre pris à bail une place de parc extérieure n° 12 située à la même adresse.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'817 fr. par mois pour l'appartement et à 70 fr. par mois pour la place de parc.

b. Par avis comminatoires du 14 septembre 2015, la bailleresse a mis en demeure les locataires, respectivement la locataire, de lui régler dans les 30 jours les

montants de 3'618 fr. et de 140 fr., à titre d'arriérés de loyers et de charges pour l'appartement et la place de parc, et les a informées de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

La baillesse a produit les récépissés des envois recommandés de ces avis comminatoires, à l'exclusion du "trace and track" de la Poste.

c. Considérant que les sommes réclamées n'avaient pas été réglées dans le délai imparti, la baillesse a résilié les baux de l'appartement et de la place de parc pour le 30 avril 2016, par avis officiels du 4 mars 2016 adressés aux locataires respectivement à la locataire.

Elle n'a produit que les récépissés des envois recommandés des avis de résiliation, à l'exclusion du "trace and track" de la Poste.

d. Par requêtes en protection des cas clairs reçues le 20 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers, la baillesse a conclu à l'évacuation des locataires de l'appartement (C/10183/2016) respectivement de la locataire de la place de parc (C/10184/2016), avec exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du 23 août 2016 dans les deux causes, lors de laquelle les locataires, bien que valablement convoquées, n'étaient ni présentes, ni représentées, la baillesse a persisté dans sa demande. Elle a déclaré que l'arriéré s'élevait à 3'976 fr. 05, un versement de 20'000 fr. ayant été effectué le 19 juillet 2016.

Après avoir joint la cause relative à l'appartement (C/10183/2016) à celle relative à la place de parc (C/10184/2016) sous numéro 10183/2016, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas

remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

1.2 En l'espèce, le loyer du logement, charges comprises, s'élève à 1'817 fr. et celui du parking à 70 fr. par mois.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($9 \times 1'817 + 9 \times 70$) de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

A lui seul, l'intitulé erroné d'un recours ne nuit pas à son auteur, pour autant que les conditions d'une conversion en la voie de droit adéquate soient réunies (principe de conversion; cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_716/2012 du 3 décembre 2012 consid. 1.4; ATF 134 III 379 consid. 1.2; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 312 CPC, n. 7 ad art. 312 CPC).

Le recours sera traité comme un appel, en application de ce principe.

1.3 L'appel doit être formé par un mémoire écrit et motivé, adressé au greffe de la Cour et comporter les conclusions de l'appelant (art. 311 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 311).

Les conclusions doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ses conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Elles doivent être formulées clairement, de manière à éviter toute hésitation sur l'objet de la demande (arrêts du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4P.228/2003 du 19 janvier 2004 consid. 2.2 dont la teneur reste applicable sous le CPC [JEANDIN, op.cit., n° 2 ad art. 311; TAPPY, in CPC, Code de Procédure civile commenté, 2011, n. 11 ad art. 221]).

Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, op. cit., n° 4 ad art. 311).

L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande

l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 6.2).

1.4 Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.5 En l'espèce, l'appel, bien que déposé dans le délai utile de dix jours, ne contient aucune conclusion. Sa recevabilité sera admise, dans la mesure où il émane d'un plaideur en personne et où la Cour comprend que l'appelante reprend ses conclusions de première instance.

1.6 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.7 Dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

2. L'appelante reproche au Tribunal de n'avoir pas retenu que les conditions d'un cas clair étaient réalisées et soutient que les avis comminatoires et de résiliation devaient être considérés comme ayant été valablement notifiés.

2.1 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 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18; 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).

Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la procédure de cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444).

Selon l'article 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux

d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

Tant le Tribunal que la Cour doivent vérifier si les conditions de l'art. 257d CO sont réunies, soit à quelle date le locataire a reçu la sommation, l'exigibilité des montants objets de la mise en demeure, si le locataire a disposé du temps pour s'exécuter, si un ou des versements sont intervenus durant le délai de grâce et à quelle date le congé a été reçu par le locataire.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'article 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non-paiement de loyer soit acquise.

2.2 En l'espèce, les pièces produites par la bailleuse établissent que les avis comminatoires et les avis de résiliation ont été adressés par plis recommandés aux locataires les 14 septembre 2015 et 4 mars 2016, mais aucune pièce ne démontre la réception de ces envois par les locataires. Or, la date de réception des avis comminatoires est déterminante pour vérifier si les conditions posées par l'art. 257d CO pour la résiliation du bail sont bien réalisées.

Contrairement à ce que soutient la bailleuse, l'on ne saurait considérer sans autre que les avis ont été reçus sept jours après leur envoi par pli recommandé. En effet, le délai de garde postal ne commence à courir qu'à partir du moment où le destinataire a été avisé de l'arrivée de l'envoi à l'office de retrait ou de distribution (ATF 140 III 244 consid. 5.1; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 et 3.1.3). Or, en l'espèce, l'on ignore si et quand les envois sont bien arrivés à l'office de retrait et, cas échéant, si les locataires ont été informées de cette arrivée.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que la requête devait être déclarée irrecevable, dans la mesure où, sur la base de l'état de fait qui lui était soumis par la bailleuse, il ne lui était pas possible de vérifier si les règles formelles de résiliation du bail avaient été respectées.

Le jugement entrepris sera par conséquent 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, 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 l'appel interjeté le 2 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/759/2016 rendu le 23 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10183/2016.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.