

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1059/2015

ACJC/696/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JUIN 2015

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 février 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, p.a et représenté par la régie C_____, _____ (GE), intimé, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.06.2015.

EN FAIT

A. a. B_____, bailleur, et A_____, locataire, sont liés par un contrat de bail portant sur la location d'un studio au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le loyer, y compris les charges, a été fixé en dernier lieu à 1'037 fr. par mois.

b. Par courrier du 13 octobre 2014, reçu le 15 octobre 2014, le bailleur a mis le locataire en demeure de lui verser, dans le délai comminatoire de trente jours, le montant de 3'161 fr., correspondant aux loyers et charges des mois d'août à octobre 2014 (2'850 fr. + 261 fr.), plus frais de rappel et de mise en demeure en 50 fr., sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO.

Le même courrier a été adressé le même jour à la même adresse à "Madame A_____".

c. Selon le décompte produit par le bailleur, le locataire a payé l'équivalent de trois mois de loyer et charges le 3 décembre 2014, soit 3'111 fr.

d. Considérant que le montant réclamé par courrier du 13 octobre 2014 n'avait pas été réglé dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 24 novembre 2014, reçu le 26 novembre 2014, résilié le contrat de bail en application de l'art. 257d al. 1 CO, pour le 31 décembre 2014.

Un avis de résiliation a également été adressé à "Madame A_____".

e. Le locataire n'ayant pas libéré les locaux à l'échéance, le bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de cas clair en évacuation le 16 janvier 2015. Il a conclu à l'évacuation de A_____, de sa personne, de tous biens et de tous tiers, du logement de une pièce n° 019 qu'il occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____, ainsi que ses dépendances, en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative, à ce que soit ordonnée l'exécution immédiate du jugement et à être autorisé à faire exécuter sans délai ledit jugement par la force publique, A_____ devant être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

f. Par courrier du 5 février 2015 adressé à la régie, représentante du bailleur, l'Hospice général a indiqué qu'il avait payé les loyers et indemnités de retard dus par A_____, soit ceux relatifs aux mois de novembre 2014 à février 2015, de sorte que la situation de paiement de loyer était à jour.

g. Lors de l'audience débats du 24 février 2015, la représentante du bailleur a indiqué que l'arriéré, correspondant à des frais de rappel, était de 20 fr. Elle avait appris que c'était D_____ qui occupait l'appartement et non le locataire, et a déposé deux courriers destinés à établir cette sous-location. Elle a enfin ajouté

qu'une procédure d'évacuation pour défaut de paiement avait déjà été intentée en 2009, et avait abouti à un jugement d'évacuation.

Le locataire a contesté sous-louer l'appartement, affirmant que D_____ était son ancienne petite amie, mais qu'elle avait quitté les lieux depuis leur séparation mi-décembre 2014.

- B.** Par jugement du 24 février 2015, communiqué pour notification le 3 mars 2015 et reçu le 9 mars 2015 par A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui le logement d'une pièce n°2_____ qu'il occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que toute dépendance éventuelle (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il est indiqué au pied de la décision que la voie de recours est l'appel.

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réalisées, que le bailleur avait donné congé en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO, qu'en conséquence le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués, de sorte que son évacuation devait être prononcée. Le Tribunal a de surcroît retenu qu'il était vraisemblable que le locataire n'habitait plus lui-même le logement concerné ayant apparemment sous-loué le studio depuis septembre 2013.

- C. a.** Par acte déposé le 19 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le recourant) forme "appel" contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à ce que soit déclarée irrecevable, respectivement rejetée, la requête d'expulsion pour abus de droit manifeste et violation du droit au logement et au déboutement du bailleur de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction dans le sens des considérants. Plus subsidiairement encore, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue, conformément à l'article 30 al. 3 CC (recte : LaCC), en présence des représentants des services sociaux, en application du principe de la proportionnalité, sur les mesures d'exécution forcée.

A l'appui de son "appel", il produit un chargé de douze pièces.

- b.** Dans sa réponse du 2 avril 2015, B_____ (ci-après : l'intimé) conclut à l'irrecevabilité des pièces 4 à 11 produites par l'appelant, au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes autres ou contraires conclusions.

c. Par courrier du 14 avril 2015, l'appelant a conclu à la recevabilité des pièces produites et persisté pour le surplus dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 4 mai 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'intimé n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement 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).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

Par ailleurs, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.2 Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

1.3 La présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. Le locataire ne fait en effet pas valoir que les conditions de l'art. 257d CO, disposition sur laquelle se fonde la résiliation, ne seraient pas réalisées. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 9'333 fr. (9 x 1'037 fr.), soit moins de 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel irrecevable en tant que tel, répond néanmoins aux conditions de forme prévues pour le recours (art. 130, 131 et 319 CPC). On ne voit pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimé.

Par conséquent, l'appel sera traité comme un recours.

1.4 Le recours a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.5 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., Berne, 2010, n. 2307).

- 2.** Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces nouvelles déposées par le recourant, soit celles qui ne figurent pas déjà au dossier soumis à la Cour, sont dès lors irrecevables. Il en va de même de ses allégations nouvelles.

-
3. L'appelant se plaint d'une violation du droit au logement, tel que prévu par l'art. 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) de 1966 et tel qu'il résulte de l'art. 12 Cst féd.

L'art. 11 PIDESC comprend des lignes directrices à mettre en œuvre par l'Etat, respectivement le canton de Genève, et non du droit directement applicable. L'appelant ne peut dès lors en tirer argument.

La protection de l'art. 12 Cst fédérale ne saurait non plus faire obstacle aux règles en matière d'évacuation, prononcées conformément au droit par les premiers juges, comme il sera vu ci-dessous.

4. L'appelant fait valoir le caractère abusif de la requête en évacuation, le bailleur n'ayant aucun intérêt à agir, vu les garanties financières données par l'Hospice général.

4.1 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'habitations 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; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Des frais de rappel impayés ainsi que des frais de mise en demeure échappent au domaine d'application de l'art. 257d CO (cf. LCHAT, Le bail à loyer, p. 664 et les réf.).

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêt 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; arrêt 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; arrêt 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, rés. in SJ 2005 I 310). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en an-

nulation (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2014 du 19 novembre 2014, consid. 1).

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, et qui persistait dans la procédure en évacuation avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commet un abus de droit, car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003 du 12 mai 2003, Z. c/ X. S.A.).

4.2 En l'espèce, le bailleur a mis en demeure le locataire de payer l'arriéré de loyer et les charges, ainsi que des frais de rappel, par avis comminatoire du 13 octobre 2014, reçu le 15, de sorte que le délai de 30 jours venait à échéance le 14 novembre 2014. Ce n'est que le 3 décembre 2014, soit plus de deux semaines plus tard, que le locataire s'est acquitté du montant réclamé, à l'exclusion des frais de rappel, ce qui n'est pas relevant. Il a de nouveau accumulé du retard dans le paiement du loyer, jusqu'à l'intervention de l'Hospice général en février 2015. En 2009, l'appelant avait déjà fait l'objet d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement. Dans ces circonstances, et en l'absence d'autres éléments pertinents, aucun abus de droit ne saurait être reproché à l'intimé, malgré l'engagement de l'assistance publique d'assumer les loyers à l'avenir.

Le grief est infondé.

- 5.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu en ne lui donnant pas l'occasion de démontrer que l'appartement litigieux n'était pas sous-loué, et qu'il l'occupait personnellement. Il reproche également aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière inexacte, en retenant qu'il était vraisemblable qu'il n'occupait plus le logement.

5.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 c. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 c. 3; 124 I 241 c. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 c. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007, consid. 3.1).

5.2 En l'espèce, la résiliation du bail est fondée sur l'art. 257d CO, soit le défaut de paiement. Le Tribunal a d'ailleurs considéré que les conditions posées par cette disposition étaient remplies, à l'exclusion de toute autre, pour donner suite à la requête d'évacuation. La question de la sous-location n'est en conséquence pas pertinente sous l'angle de la résiliation, et l'appelant ne peut se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu sur ce point ou d'un établissement inexact de faits non pertinents à la solution du litige.

- 6.** L'appelant se plaint encore de ce que le Tribunal, en ne lui accordant aucun délai pour libérer l'appartement, aurait violé la maxime inquisitoire. Selon lui, les premiers juges auraient en effet dû instruire la question de savoir s'il occupait ou non l'appartement, ce qui pouvait avoir une incidence sur l'octroi d'un délai de départ. Le principe de la proportionnalité aurait également été violé.

6.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (arrêt n.p. du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

6.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les mo-

tifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

La violation en première instance du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie en appel, pour autant que l'instance ait un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (TAPPY, op. cit., n.18 ad art. 239).

6.3 En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - a ordonné l'exécution du jugement d'expulsion dès son entrée en force, sans motiver sa décision sur ce point, ce qui constitue une violation du droit d'être entendu, justifiant l'admission du recours.

Compte tenu du pouvoir d'examen limité de la Cour dans le cadre d'un recours, la décision entreprise sera par conséquent annulée et le dossier de la cause renvoyé aux premiers juges, pour instruction et nouvelle décision (art. 327 al. 3 CPC).

7. 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 19 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/264/2015 rendu le 24 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1059/2015-7-SE.

Au fond :

L'admet partiellement.

Annule ledit jugement en ce qu'il autorise B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2 du dispositif).

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Rejette le recours pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

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.