

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10810/2015

ACJC/133/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 FÉVRIER 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 octobre 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 aux fins des présentes,

et

Madame B_____ et **Monsieur C**_____, domiciliés _____, Genève, intimés, comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 28 octobre 2015, expédié pour notification aux parties le 4 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il était responsable et de ses biens l'arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 1), a autorisé B_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), a condamné A_____ à verser à B_____ et C_____ 2'916 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2015 (ch. 3), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, il a retenu que les conditions d'une résiliation du bail sur la base de l'art. 257d CO étaient réalisées, dans la mesure où le locataire n'avait jamais invoqué de prétention en compensation des loyers dus, se bornant à réclamer, après l'échéance du délai comminatoire, une indemnité en raison de nuisances subies, et où celui-ci n'avait pas perdu sa qualité de partie au contrat de bail au profit d'un tiers, qu'en conséquence l'évacuation devait être ordonnée, que l'exécution de celle-ci devait être prononcée dès l'entrée en force du jugement, compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'irrégularité des paiements, que le montant réclamé était dû, sous déduction des paiements déjà opérés.

- B.** Par acte du 16 novembre 2015, A_____ a formé appel contre le jugement précité. Il a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que soit déclarée irrecevable la requête formée le 1^{er} juin 2015, subsidiairement à l'annulation du dispositif du chiffre 2 de la décision attaquée, cela fait à ce qu'il soit sursis à son évacuation jusqu'au 31 juillet 2016.

S'agissant de sa conclusion subsidiaire, il fait valoir nouvellement l'âge du tiers qui occuperait les locaux, les problèmes financiers et de santé de celui-ci, et la difficulté de trouver d'autres locaux dans le même quartier.

Par mémoire-réponse du 30 novembre 2015, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation de la décision attaquée.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 22 décembre 2015, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 19 février 1999, D_____ a remis à bail à A_____ une arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____.

Le montant du loyer, fixé à 1'156 fr. par mois, a été porté à 1'250 fr. par mois dès le 1^{er} mars 2015.

b. Par courrier du 14 décembre 2011, A_____ a, sous la rubrique "concerne : changement adresse/A_____ et E_____/_____", fait connaître à la régie une nouvelle adresse de correspondance.

c. Par avis comminatoire du 16 septembre 2014, D_____ a mis en demeure A_____ de lui verser dans les trente jours 2'602 fr. représentant les arriérés de loyers et de charges pour la période allant du 1^{er} août au 30 septembre 2014, et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral du montant précité dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

Par courrier du 12 novembre 2014, à l'entête "E_____, A_____", A_____ a requis un plan de paiement en quatre mensualités de 578 fr. pour combler le retard de paiement, signalé qu'il avait subi une baisse de chiffre d'affaires en raison de gros travaux de réfection des canalisations dans la rue, et souhaité savoir dans quelle mesure la bailleuse serait disposée à lui octroyer une indemnité pour compenser la perte de chiffre d'affaires éprouvée.

Par lettre du 17 novembre 2014, la bailleuse a accordé le plan de paiement sollicité, et ne s'est pas prononcée sur l'autre point résultant du courrier susmentionné.

Entre mars et mai 2015, le représentant de A_____ et la régie en charge du bien loué ont échangé plusieurs courriers électroniques en lien avec le paiement des échéances dues.

d. Le 2 juin 2015, D_____ a saisi le Tribunal d'une requête en protection du cas clair, par laquelle elle a conclu à la condamnation de A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers l'arcade commerciale au rez-de-chaussée qu'il occupait _____, avec exécution directe, ainsi qu'à lui verser 3'750 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2015 (date moyenne) à titre d'arriérés d'indemnités pour occupation illicite d'avril à juin 2015.

A l'audience du Tribunal du 14 juillet 2015, le représentant du locataire a signalé qu'un loyer avait été payé la veille, sans produire de pièces à l'appui de cette affirmation, et que le versement de neuf mensualités de 417 fr. par mois dès septembre 2015 était proposé. La bailleuse, après avoir produit un décompte actualisé faisant état d'un montant dû de 5'000 fr., a accepté cet arrangement, à titre d'ultime chance au vu des antécédents du locataire, et a consenti à une reconvoication en septembre 2016, sauf recharge. Sur quoi, le Tribunal a réappointé la cause en septembre 2016, sauf recharge ou retrait.

Par courrier du 22 septembre 2015, la bailleresse a requis la prochaine convocation d'une audience, au motif que l'arrangement pris n'était pas respecté, et que le solde dû demeurait de 5'000 fr. Elle a produit un décompte dont résultent trois versements de 1'250 fr. les 17 juillet, 28 août et 6 octobre 2015, ainsi qu'un versement de 417 fr. à cette même date.

A l'audience du 28 octobre 2015, le Tribunal a rectifié la qualité de la partie bailleresse en B_____ et C_____, à la suite du décès d'D_____ survenu le _____ 2015. Les bailleurs ont déclaré, décompte à l'appui, que le montant dû était de 4'583 fr., et ont amplifié leurs conclusions en paiement à concurrence dudit montant, avec suite d'intérêts moratoires dès le 1^{er} septembre 2015, persistant pour le surplus dans leurs conclusions. Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faisant valoir que la situation juridique n'était pas claire, dans la mesure où existait une sous-location et où il avait invoqué la compensation en raison de travaux; à titre subsidiaire, il a conclu à l'octroi d'un délai de neuf mois pour l'exécution de l'évacuation. Il a produit des pièces, dont notamment copies de récépissés postaux de versements effectués par lui-même le 28 octobre 2010 pour 1'657 fr., ainsi que d'une action en constatation de droit dont il a allégué qu'elle avait été déposée par un tiers à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 13 juillet 2015 à l'encontre d'D_____, requête dans laquelle il était allégué qu'il avait pris en location l'arcade litigieuse pour le compte dudit tiers (ancien associé-gérant de E_____), ce dont la régie en charge de l'immeuble avait connaissance, et d'un extrait du compte bancaire de E_____ dont résultent deux paiements, respectivement de 417 fr. et de 1'250 fr. le 6 octobre 2015 en faveur de la régie. Les bailleurs ont relevé que leur cocontractant était A_____, celui-ci s'étant borné à proposer la candidature du tiers à titre de sous-locataire, laquelle avait été refusée.

Sur quoi, la cause a été gardée 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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).

La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, à l'exécution directe de cette mesure, ainsi qu'à des conclusions en paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le

moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement 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), soit 11'250 fr. (loyer de 1'250 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant 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. S'ajoute au montant précité la prétention en paiement de 2'916 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation et la condamnation en paiement.

En revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

1.3 Si le juge n'accorde pas la protection de l'art. 257 CPC, il doit déclarer la demande irrecevable et le litige demeure entier (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Le législateur a entendu exclure que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5.2.3).

1.4 L'acte du 16 novembre 2015 comporte des conclusions portant tant sur le prononcé de l'évacuation que sur l'exécution de celle-ci; il s'agit dès lors d'un appel et d'un recours, en dépit de son intitulé.

Il a été formé dans le délai et la forme prescrits par la loi.

L'appel est ainsi recevable. Le recours, en revanche, et pour les motifs qui suivront, ne l'est pas.

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fait droit aux prétentions des intimés, en retenant que le cas était clair. Selon lui, la situation juridique n'était pas claire, en raison, d'une part, de ce que la résiliation du bail ne devait pas lui être signifiée puisqu'il n'était pas locataire, la volonté des parties lors de la signature du bail ayant été que le tiers revête cette qualité – question qui faisait l'objet de l'action en constatation de droit pendante –, d'autre part, de la compensation invoquée dans le courrier du 12 novembre 2014.

2.1 Aux termes de l'art. 257 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. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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. 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 141 III 23 consid. 3.2).

L'argument selon lequel l'existence même de l'action en constatation rend l'état de fait litigieux et la situation juridique incertaine, de sorte que la protection du cas clair serait d'emblée exclue est spécieux. Il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, ipso facto, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2.2).

2.2 En l'occurrence, il est constant que le contrat de bail établi le 19 février 1999 désigne l'appelant comme seul locataire. L'entier de la correspondance figurant à la procédure a été échangée entre les parties, respectivement leurs représentants, sans aucune allusion à une tierce personne; seule la lettre signée le 12 novembre 2014 par l'appelant mentionne une société au-dessus de l'indication de son propre nom, tout en se référant à la baisse de son chiffre d'affaires et non à celle d'un tiers. L'appelant, destinataire en particulier de l'avis comminatoire et de l'avis de résiliation du bail, n'a pas fait valoir qu'il n'aurait pas reçu ces documents, ou que ceux-ci ne le concernaient pas. A l'audience du Tribunal du 14 juillet 2015, dont la convocation lui avait été adressée le 8 juin 2015, il n'a pas soulevé la question de sa légitimation passive, pas plus qu'il n'a allégué que le bail aurait été conclu pour le compte d'un tiers qui venait d'agir en constatation de droit; au contraire, il a formulé une proposition, en son propre nom, pour rattraper l'arriéré dû.

Dans ces circonstances, les premiers juges pouvaient retenir que l'action en constatation de droit introduite par un tiers après le dépôt de la requête en évacuation, dont l'appelant avait connaissance, n'était pas de nature à les empêcher d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC étaient réunies ou non.

Or, celles-ci l'étaient, puisqu'il est établi que des loyers dus n'avaient pas été acquittés durant le délai comminatoire et qu'à l'évidence la simple question, dans le courrier de l'appelant du 12 novembre 2014 (soit postérieurement à l'échéance du délai comminatoire), de savoir si la partie bailleuse serait disposée à octroyer une indemnité en raison de la baisse de chiffre d'affaires éprouvée durant des travaux ne saurait valoir déclaration de compensation.

Partant, c'est à raison que les premiers juges ont fait droit aux conclusions en évacuation des intimés, de même qu'à celles tendant au paiement du solde dû, lesquelles ne sont pas remises en cause en tant que telles par l'appelant.

3. Le recourant s'en prend encore à l'exécution directe prononcée par le Tribunal, dont il considère qu'elle violerait le principe de la proportionnalité. Il ne fait toutefois valoir aucun élément relatif à sa propre situation, se limitant à articuler diverses circonstances, pour partie nouvelles, qui concernent le tiers dont il soutient – à tort comme il l'a été retenu ci-avant – qu'il serait le réel locataire des locaux. Il n'a ainsi aucun intérêt digne de protection à remettre en cause le prononcé du Tribunal sur ce point, ce qui rend son recours irrecevable (art. 59 al. 2 let. a CPC).
4. 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 formé le 16 novembre 2015 par A_____ contre les chiffres 1 et 3 du dispositif, et irrecevable le recours formé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1175/2015 rendu le 28 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10810/2015-8 SE.

Au fond :

Confirme les chiffres 1 et 3 du dispositif de ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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. (cf. consid. 1.2).