



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11286/2020

ACJC/1732/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 DECEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 juillet 2020, comparant en personne,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.12.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/464/2020 du 8 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande formée le 17 juin 2020 par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite.

Le Tribunal a considéré que la demande susvisée ne satisfaisait pas aux exigences de l'art. 197 CPC, puisque la Commission de conciliation en matière de baux et loyers n'avait pas été préalablement saisie. De plus, A\_\_\_\_\_ n'avait pas invoqué l'art. 257 CPC, ni l'application de la procédure sommaire. Enfin, le CPC ne prévoyait pas de transmission d'office de la cause à la bonne instance. La demande était, partant, irrecevable.

Il est indiqué au pied de la décision que celle-ci peut faire l'objet d'un recours par devant la Cour de justice dans les 30 jours qui suivent sa notification.

- B. a.** Par acte expédié le 7 août 2020 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme "recours" contre ce jugement, qu'il a reçu le 13 juillet 2020, et conclut à "pouvoir s'adresser directement au Tribunal", sans passer par la Commission de conciliation.

Il produit des pièces nouvelles.

**b.** B\_\_\_\_\_ n'ayant pas répondu au recours dans le délai imparti à cet effet par la Cour, les parties ont été informées par courrier du 17 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

**c.** A\_\_\_\_\_ a fait parvenir à la Cour, par courrier expédié le 28 septembre 2020, un décompte des loyers dus par B\_\_\_\_\_. Il a exposé avoir reçu quatre versements entre le 1<sup>er</sup> mai et le 10 août 2020.

**d.** Le 12 octobre 2020, A\_\_\_\_\_ a adressé un nouveau décompte à la Cour et indiqué qu'une audience aurait lieu devant la Commission de conciliation le 13 octobre 2020.

**e.** Il s'est à nouveau adressé à la Cour par courrier expédié le 17 octobre 2020, auquel étaient joints une autorisation de procéder à l'encontre de B\_\_\_\_\_, délivrée le 13 octobre 2020 par la Commission de conciliation dans une cause référencée C/1\_\_\_\_\_/2020 et ayant pour objet "évacuation pour défaut de paiement", ainsi qu'un nouveau décompte de loyers, annulant et remplaçant le précédent.

- C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

---

**a.** Le 3 octobre 2015, les parties ont conclu un contrat de bail "pour jardin privatif pour la période du 01.10.2015 au 31.09.2016, valant comme avenant au contrat de bail à loyer du logement", pour un loyer mensuel de 300 fr., payable au 1<sup>er</sup> de chaque mois.

**b.** Par courrier recommandé du 3 novembre 2019, A\_\_\_\_\_ a mis B\_\_\_\_\_ en demeure de lui régler dans un délai de 10 jours dès réception la somme de 10'700 fr., due au titre des loyers de septembre à novembre 2019, ainsi que "charges et entretien des allées, terrasse, escaliers, tontes jardin, élagages impayés (...)".

Le pli a été retourné à son expéditeur comme "non réclamé".

**c.** Le 8 janvier 2020, A\_\_\_\_\_ a adressé à B\_\_\_\_\_ une "2<sup>ème</sup> mise en demeure avant envoi d'une dédite", à teneur de laquelle le second était redevable envers le premier d'un montant de 800 fr. pour le mois de novembre 2019 et de 3'300 fr. pour décembre 2019, soit 4'300 fr. au total. B\_\_\_\_\_ était prié de s'acquitter de 800 fr. dans un délai de 10 jours, de 3'300 fr. d'ici au 31 janvier 2020, de 3'300 fr. d'ici au 29 février 2020 et de 2 x 3'300 fr. d'ici au 31 mars 2020. Il était en outre prié de verser le loyer de 3'300 fr. par mois au plus tard le 10 du mois en cours.

**d.** Par courrier recommandé du 29 avril 2020, A\_\_\_\_\_ a adressé à B\_\_\_\_\_ un "AVIS DE RESILIATION DU BAIL", à teneur duquel le montant dû était de "5 x 3'300 CHF afférant à 2'600 frs de loyer maison, de 300 frs de loyer jardin (...) Ajouter l'entretien jardin pour un montant de 1'050 CHF dû, réparti comme suit : Déc 2019 > 100 frs, Janv 2020 > 150 frs, Fév 200 frs, Mars 300 frs, Avril 300 frs, monte à 17'550 frs d'impayés de votre part, intérêts moratoires et frais de retard non compris".

Ce pli a été retourné à l'expéditeur avec la mention "non réclamé".

**e.** Par avis officiel du 29 avril 2020, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail de l'appartement de 4,5 pièces au rez de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ pour le 31 juillet 2020. Le motif invoqué est "Article 16 lettre b Juste motif de résiliation anticipée le congé peut être notifié pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours. Les motivations sont connues par le locataire une lettre explicative est jointe avec quelques documents soutenant la résiliation inévitable".

**f.** Par demande adressée au Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a exposé que le locataire ne s'acquittait plus des loyers, charges et parking depuis le mois de décembre 2019; en outre, 800 fr. manquaient pour solder le mois de novembre 2019; 26'000 fr. sans les intérêts moratoires lui étaient dus. Il sollicitait la convocation du bailleur et du locataire dans les meilleurs délais, craignant que ce dernier n'occupe l'appartement illicitement. Il se référait pour le surplus à "un problème identique traité par le Tribunal des baux et loyers en 2018, ayant trait à

---

une locataire de nom de Madame C\_\_\_\_\_, devant sortir en juillet 2018 et finalement expulsée (...) seulement le 8 novembre 2018".

### **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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En vertu du droit à la protection de la bonne foi, consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst., le justiciable qui se fie à une indication erronée de l'autorité, ne doit en principe subir aucun préjudice. Une partie ne peut toutefois se prévaloir de cette protection si elle s'est aperçue de l'erreur, ou aurait dû s'en apercevoir en prêtant l'attention commandée par les circonstances. Seule une négligence procédurale grossière peut faire échec à la protection de la bonne foi. Déterminer si la négligence commise est grossière s'apprécie selon les circonstances concrètes et les connaissances juridiques de la personne en cause (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.1 et les références citées).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte, malgré l'indication erronée figurant au pied de la décision entreprise, dont l'appelant, qui plaide en personne, ne pouvait s'apercevoir.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

En l'espèce, l'appel, qui émane d'un plaideur en personne, doit être interprété avec indulgence. La Cour comprend que l'appelant conclut à la recevabilité de la demande en évacuation du 17 juin 2020.

---

Interjeté dans la forme et le délai prescrits, l'appel est ainsi recevable.

2. L'appelant a produit des pièces nouvelles, dont la recevabilité peut demeurer indéterminée (art. 317 CPC), au vu des considérations qui suivent. Elles ne sont en tout état pas pertinentes pour la solution du litige.
3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que la demande du 17 juin 2020 aurait dû être soumise à l'essai préalable de conciliation. Cela étant, il expose qu'il n'a pas sollicité l'application de la procédure sommaire "car [s]a demande était d'un autre genre".
  - 3.1.1 La procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC).

Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder (art. 209 CPC).

Une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal doit examiner d'office (art. 60).

La procédure de conciliation n'a pas lieu dans la procédure sommaire (art. 198 let. a CPC).

**3.1.2** La procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

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).

L'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsqu'il peut être établi sans retard et sans trop de frais. En règle générale la preuve doit être rapportée par la production de titres, par exemple : bail à loyer, avis comminatoire, lettre et avis officiel de congé, relevé des paiements du locataire, etc.. Le requérant doit rapporter une preuve certaine; une vraisemblance ne suffit pas (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, p. 243).

Dans le domaine des baux et loyers, la procédure sommaire des cas clairs s'applique avant tout à certaines demandes d'expulsion. Le bailleur peut privilégier cette voie lorsque les conditions de l'art. 257 CPC sont indubitablement réalisées. Lorsqu'il a des doutes, ce même bailleur doit se demander s'il n'est pas plus

rationnel et prudent de saisir l'autorité de conciliation d'une requête d'expulsion en procédure simplifiée et de tenter de trouver, avec l'aide de cette autorité, une transaction judiciaire valant jugement. En effet, si la requête en cas clair n'aboutit pas, ce bailleur sera contraint, dans un second temps, de saisir cette même autorité de conciliation, puis, si la tentative de conciliation échoue faute d'accord, le tribunal d'une demande d'expulsion en procédure simplifiée (LCHAT/LCHAT, op. cit., p. 245).

**3.1.3** En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire. Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail.

**3.2** En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas sollicité, dans sa demande du 17 juin 2020, l'application de la procédure prévue par l'art. 257 CPC. Aucune mention que le cas serait clair n'y figure. Les explications fournies ne permettaient pas non plus de considérer, même implicitement, que tel était le cas. L'appelant a d'ailleurs expressément admis dans son acte d'appel qu'il n'avait pas souhaité l'application de l'art. 257 CPC.

C'est donc la procédure simplifiée qui était applicable à cette demande, laquelle nécessite l'essai préalable de conciliation. L'appelant n'ayant pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers avant de procéder devant le Tribunal, et n'ayant en conséquence pas produit d'autorisation de procéder valable, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré sa requête irrecevable.

Le dossier auquel l'appelant se réfère pour soutenir que la procédure de conciliation n'était pas nécessaire concerne une procédure en cas clair et n'est donc pas pertinent.

Même à admettre que la demande du 17 juin 2020 devait être traitée comme une procédure en protection de cas clair, elle aurait été irrecevable, les conditions de l'art. 257 CPC n'étant manifestement pas réalisées. En effet, le bail principal n'ayant pas été produit, le montant du loyer n'est pas clair; il n'est pas possible, à teneur des pièces produites, de retenir que les exigences posées par l'art. 257d CO auraient été respectées par l'appelant. En particulier, le décompte versé à la procédure est difficilement compréhensible, de sorte qu'il ne permet pas d'établir si un versement est intervenu dans le délai comminatoire, au demeurant trop bref, et dans l'affirmative, de quel montant.

Au vu des considérations qui procèdent, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.

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 (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 7 août 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/464/2020 rendu le 8 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11286/2020.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 Laurence CRUCHON, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; 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. cf. consid. 1.2.*