



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11400/2020

ACJC/1474/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 19 OCTOBRE 2020**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, Genève, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2020, comparant par Me Lida LAVI, avocate, Grand-Rue 8, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Guillaume ETIER, avocat, route de Florissant 10, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.10.2020.

EN FAIT

- A. a.** Le 12 juillet 2018, C_____ et D_____, alors propriétaires, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux situés au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de deux ans, du 1^{er} août 2018 au 31 juillet 2020.

Le loyer annuel, charges en 2'400 fr. non comprises, a été fixé par le contrat à 72'000 fr.

- b.** En mars 2019, une gérance légale a été instaurée sur les locaux litigieux.

c. Par plis simple et recommandé du 12 avril 2019, la régie a mis en demeure la locataire de verser dans les 30 jours la somme de 19'050 fr. correspondant aux loyers des mois de février à avril 2019, aux charges des mois de décembre 2018 à avril 2019 et à des frais de rappel de 50 fr., faute de quoi son bail serait résilié.

Le 9 mai 2019, la régie a rappelé à la locataire sa mise en demeure du 12 avril 2019, l'arriéré s'élevant à 25'500 fr. au 31 mai 2019. A défaut de règlement dans le délai imparti, son bail serait résilié pour le 30 juin 2019, conformément à l'art. 257d CO.

Par avis officiel du 17 juin 2019, la régie a résilié le bail pour le 31 juillet 2019 pour non-paiement du loyer.

d. Le congé a été contesté le 18 juillet 2019 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée à l'audience du 17 octobre 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2019. La locataire a conclu à l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation (cause C/2_____/2019-1-OSB). Elle a excipé de compensation, en raison de défauts affectant les locaux loués.

- e.** Le 29 septembre 2019, les locaux litigieux ont été vendus à B_____ SA.

Par ordonnance du 2 décembre 2019, le Tribunal a ordonné la substitution de partie de D_____ et C_____ au profit de B_____ SA.

f. La bailleresse a répondu le 7 janvier 2020 et a conclu à la constatation de la validité de la résiliation.

Les parties ont été entendues par le Tribunal à l'audience du 4 février 2020, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger.

g. Par jugement JTBL/179/2020, le Tribunal a déclaré efficace le congé notifié le 17 juin 2019 à la locataire.

Ce jugement est définitif et exécutoire.

h. Par requête expédiée le 22 juin 2020 au Tribunal, la baillesse a requis l'évacuation de la locataire des locaux en cause, assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

i. A l'audience du Tribunal du 1^{er} septembre 2020, la baillesse a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué que le montant de la dette d'élevait à 124'230 fr.

La locataire s'est opposée à la requête, soutenant n'avoir pas honoré le paiement du loyer en raison de défauts entachant les locaux.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

j. Par jugement JTBL/586/2020 du 1^{er} septembre 2020, le Tribunal a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle était responsable et de ses biens les locaux en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la baillesse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 10^{ème} jour après 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).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions permettant de résilier le contrat de bail pour défaut de paiement étaient réalisées. Ni disposant plus de titre juridique l'autorisant à occuper les lieux, son évacuation devait être prononcée. L'exécution directe du jugement devait également être ordonnée.

k. Expédié par pli recommandé du 7 septembre 2020, le pli contenant le jugement n'a pas été retiré à la Poste par la locataire dans le délai de garde, échéant le 15 septembre 2020.

Il lui a été réexpédié, par pli simple du 21 septembre 2020.

B. a. Par acte expédié le 1^{er} octobre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a requis la restitution du délai pour former appel du jugement suscité.

Elle a fait valoir ne pas avoir pu observer le délai de 10 jours pour former appel en raison d'une incapacité de travail survenue entre le 31 août et le 21 septembre 2020, à la suite d'une fracture du pied, laquelle l'avait immobilisée durant plusieurs semaines. Elle a produit à cet égard un certificat médical, attestant d'une incapacité de travail à 50%, pour cause d'accident. A_____ a également fait état de ce qu'elle souffrait de dépression et d'anxiété, sollicitant l'octroi d'un délai pour produire un certificat médical le confirmant.

Pour le surplus, elle a conclu à ce que le caractère exécutoire des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal soit suspendu.

b. Invitée à se déterminer sur les requêtes de restitution de délai et d'effet suspensif, B_____ SA s'y est, par écritures du 6 octobre 2020, opposée.

EN DROIT

1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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 a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

1.3 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 37'000 fr. (6'200 fr. par mois charges comprises x 6 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.4 Seule est en revanche ouverte la voie du recours contre le prononcé des mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC).

1.5 1.5.1 Les citations, ordonnances et décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC).

L'acte est réputé notifié lors de la remise effective au destinataire (art. 138 al. 2 CPC). En cas d'envoi recommandé et lorsque le destinataire qui ne retire pas

l'envoi recommandé devait s'attendre à le recevoir, l'acte est également réputé notifié à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise (art. 138 al. 3 let. a CPC).

En effet, celui qui se sait partie à une procédure judiciaire et qui doit dès lors s'attendre à recevoir notification d'actes du juge, est tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 139 IV 228 consid. 1.1).

Un acte procédural, qui impose aux parties de se comporter conformément aux règles de la bonne foi, soit notamment, de se préoccuper de ce que les actes judiciaires concernant la procédure puissent leur être notifiés, ne prend toutefois naissance qu'à partir de la litispendance (ATF 138 III 225 consid. 3.1; 130 III 396 consid. 1.2.3 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1, publié in Pra 2012 (42) 300; 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4.1.1) et la fiction de notification ne déploie déjà pas ses effets pour le premier envoi notifié au défendeur (ATF 138 III 225, in JdT 2012 II 457 consid. 3.1 et référence).

La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée (ATF 116 III 59 consid. 1b et les références citées, in JdT 1992 II p. 148).

1.5.2 Dans le présent cas, le jugement a été expédié à l'appelante par pli recommandé du 7 septembre 2020 et le délai de garde pour retirer ledit pli à la Poste est venu à échéance le 15 septembre 2020. Il s'ensuit que le délai pour former appel, de 10 jours, venant à échéance le 25 septembre 2020.

- 2.** Reste à examiner si le délai d'appel peut être restitué, comme le requiert l'appelante.

2.1 Selon l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit.

Aux termes de l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête devant être présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2).

Pour une grande partie de la doctrine, l'art. 148 CPC est applicable aux délais légaux d'appel et de recours (GASSER/RICKLI, Schweizerische

Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2014, n. 1 ad art. 311 et n. 1 ad art. 321 CPC; GOZZI, Basler Kommentar ZPO, n. 6 ad art. 148 CPC; MERZ, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander, 2016, n. 5 ad art. 148 CPC; STAEHELIN, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, 2016, n. 5 et 15 ad art. 148 CPC).

Cette disposition permet d'accorder un délai supplémentaire ou de convoquer une nouvelle audience lorsqu'une partie a omis d'agir en temps utile ou ne s'est pas présentée et qu'elle rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (TAPPY, Commentaire Romand, Code de procédure civile, n. 4 ad art. 148 CPC).

La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1; DIETSCHY-MARTENET, RDS 2015 I 149 ss, 157 s.).

A notamment été jugée non fautive l'inobservation d'un délai due à un accident ou une maladie subite, qui a empêché la partie ou son mandataire d'agir le dernier jour, mais non l'empêchement qui n'avait pas duré jusqu'à l'échéance ou n'empêchait pas l'intéressé de prendre les dispositions nécessaires (TAPPY, n. 11 et 13-14 ad art. 148 CPC). En cas de maladie ou d'accident, l'affection doit être à ce point incapacitante qu'elle empêche objectivement la partie d'agir ou de mandater un tiers pour le faire (ATF 112 V 255 consid. 2a; FRESARD, Commentaire de la LTF, n. 8 ad art. 50 LTF).

La requête doit être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement, et être accompagnée des moyens de preuve disponibles. Le tribunal appelé à se prononcer dispose d'une marge d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3.1; 4A_334/2016 du 7 juillet 2016 consid. 4.2; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1). Une simple hypothèse ne suffit pas à rendre vraisemblables les circonstances qui rendraient l'empêchement excusable ou non fautif (arrêt du Tribunal fédéral 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et 5.2).

Pour apprécier la faute, les circonstances personnelles afférentes au requérant doivent être prises en compte. De la part d'un avocat, l'on peut attendre une plus grande diligence (GOZZI, Basler Kommentar ZPO, n. 11 s. ad art. 148 CPC).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve (arrêts du Tribunal fédéral 4A_52/2019 précité, ibidem; 5A_927/2015 précité,

consid. 5.1; 5A_94/2015 du 6 août 2015 consid. 6.2 et 6.3; TAPPY, op. cit., n. 11 ad art. 148 CPC; GOZZI, op. cit., n. 38 ad art. 148 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante soutient qu'en raison d'une incapacité de travail survenue entre le 31 août et le 21 septembre 2020, à la suite d'un accident, elle n'a pas été en mesure de former appel contre le jugement du Tribunal du 1^{er} septembre 2020. Comme le relève à juste titre l'intimée, dite incapacité n'était que partielle (50%). Par ailleurs, malgré cette incapacité, l'appelante a été en mesure de se rendre à l'audience du Tribunal du 1^{er} septembre 2020. Par conséquent, l'affection dont se prévaut l'appelante n'était pas à ce point incapacitante qu'elle a été objectivement empêchée d'agir ou de mandater un tiers pour le faire.

Au de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable que l'empêchement dont elle fait état serait imputable à une faute légère.

2.3 Les conditions d'une restitution de délai font par conséquent défaut, de sorte que la requête sera rejetée.

2.4 Les conclusions en suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal sont dès lors sans objet.

- 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 :**

Statuant sur requête de restitution du délai d'appel :

Rejette la requête de restitution du délai d'appel formée le 1^{er} octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/586/2020 rendu dans la cause C/11400/2020-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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.