

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11738/2014

ACJC/1371/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2014

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 août 2014, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B _____, sise _____, intimée, représentée par NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, avenue Eugène-Pittard 14-16, case postale 30, 1211 Genève 17, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.11.2014.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 12 août 2014, 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 de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement n° 1_____ de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir son évacuation par la force publique dès le 1^{er} février 2015 (ch. 2), donné acte à B_____ de son engagement de ne pas exécuter le jugement si la situation de A_____ se régularisait d'ici au 1^{er} février 2015 (arriéré et indemnités courantes) (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ce jugement a été déposé le 19 août 2014 par un huissier judiciaire dans la boîte aux lettres d'un appartement situé _____. A_____ allègue, sans que cela soit contesté en appel, que le récipiendaire du jugement, qui s'appelle C_____ n'a aucun lien de parenté avec elle.

b. Par acte déposé le 28 août 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour qu'il convoque les parties pour une nouvelle audience et rende un nouveau jugement et qu'elle déboute la B_____ de toutes ses conclusions.

Elle fait valoir que son droit d'être entendue a été violé car tant la convocation à l'audience qui s'est tenue le 5 août 2014 par-devant le Tribunal que le jugement querellé lui ont été notifiés à son ancienne adresse, _____, à laquelle elle ne réside plus. Elle n'avait eu connaissance de la procédure qu'à la lecture du jugement, lequel lui avait été transmis par le dénommé C_____ dans les jours suivant le 19 août 2014.

c. Dans sa réponse expédiée le 9 septembre 2014, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au rejet de l'appel et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

Elle fait valoir que même si l'appelante avait pu exercer son droit d'être entendue, l'issue de la procédure n'aurait pas été différente, car le bail avait valablement été résilié pour défaut de paiement de sorte que l'annulation du jugement ne se justifiait pas. Au demeurant, il n'était pas établi que la convocation avait été mal adressée.

d. Les parties ont été avisées le 29 septembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

B. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 2 avril 2012 portant sur la location d'un appartement n° _____ de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève). Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 1'100 fr. par mois et celui des charges à 160 fr. par mois.

Le bail indique qu'au moment de sa conclusion, la locataire habitait _____.

b. Par avis comminatoire du 10 mars 2014, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'700 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2014 et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 22 avril 2014, résilié le bail pour le 31 mai suivant.

c. Par requête expédiée le 10 juin 2014 au Tribunal, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire par la voie du cas clair, sollicitant en outre l'exécution directe de l'évacuation. La requête indique que la locataire est domiciliée _____.

Une audience a été appointée au 5 août 2014. L'exemplaire de la convocation pour cette audience destiné à la locataire a été adressé au _____ et remis, par un huissier judiciaire, à une dame D_____ à cette adresse.

La locataire n'était ni présente ni représentée lors de l'audience. La représentante de la bailleuse a indiqué que le montant de l'arriéré s'élevait à 3'780 fr., soit trois mois de loyer. Elle n'arrivait pas à atteindre la locataire qui semblait avoir été mise depuis peu au bénéfice de prestations AI. La bailleuse était prête à surseoir à l'évacuation si la situation était régularisée.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Le jugement entrepris concerne une requête d'évacuation fondée sur une résiliation du bail pour non-paiement du loyer (art. 257 d CO). En application de l'art. 121 al. 2 LOJ, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège par conséquent sans assesseurs.
2. **2.1** 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).

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).

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).

2.2 En l'espèce, 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. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où l'évacuation de l'appelante pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique, soit 11'340 fr. (loyer mensuel charges comprises de 1'260 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond 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.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation.

2.3 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 d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 3. 3.1** La procédure de cas clair prévue par l'art. 257 CPC est régie par les règles applicables à la procédure sommaire au sens des art. 252 ss CPC. L'art. 253 CPC, prévoit que, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit.

Le droit d'être entendu des personnes parties à une procédure judiciaire est garanti par les art. 53 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

Il comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148; 127 I 54 consid. 2b, JdT 2004 IV 96).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation - pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2).

3.2 En l'espèce, il résulte de la procédure que la requête en évacuation et la convocation pour l'audience du 5 août 2014 ont été notifiées à l'ancienne adresse de l'appelante, de sorte que celle-ci n'en a pas eu connaissance.

Elle n'a, par conséquent, pas eu l'occasion de se déterminer sur la requête, contrairement à ce que prévoit l'art. 253 CPC.

C'est dès lors à juste titre qu'elle fait valoir que son droit d'être entendue a été violé.

Cette violation doit, conformément aux principes susmentionnés, entraîner l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'autorité de première instance, dans la mesure où l'on ne saurait considérer in casu que le renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile. L'appelante ne s'est en effet pas déterminée sur le fond du litige devant la Cour. De plus, la bailleresse a indiqué lors de l'audience du 5 août 2014 devant le Tribunal qu'elle était disposée à surseoir à l'évacuation en cas de régularisation de l'arriéré, de sorte qu'il est possible qu'un accord entre les parties puisse intervenir. L'intimée n'a par ailleurs pas démontré l'existence d'une urgence particulière, en raison de laquelle son intérêt à un jugement rapide devrait prévaloir sur l'intérêt de l'appelante à pouvoir être entendue.

Le jugement du 12 août 2014 sera par conséquent annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision.

4. A teneur de l'art. 22 LaCC, des frais ne sont pas dus 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 28 août 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/893/2014 rendu le 12 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11738/2014-7 SE.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires inférieure à 15'000 fr.