

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11748/2016

ACJC/171/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 FEVRIER 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, et **B**_____, sise _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2016, comparant tous deux par Me Cyrille PIGUET, avocat, rue du Grand-Chêne 8, case postale 5463, 1002 Lausanne, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame C_____, intimée, représentée par **D**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/814/2016 du 5 septembre 2016, reçu par les parties le 19 octobre 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 6,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, comportant trois dépendances, soit un box simple, une place de parking extérieure et une cave (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'exécution par la force publique de cette évacuation dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 31 octobre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent, principalement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision et, subsidiairement, à ce que la requête en protection des cas clairs de C_____ soit rejetée. Préalablement, ils ont conclu à ce que l'effet suspensif soit octroyé à l'appel.

b. Par réponse du 14 novembre 2016, D_____ (ci-après : la régie), qui représente C_____ dans la procédure, a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a produit deux pièces nouvelles, à savoir une lettre du 8 juin 2015 de B_____ à la régie (pièce 3), ainsi qu'un "compte locataire" au 14 novembre 2016, mentionnant un retard de loyer de 106'922 fr. 60 (pièce 11).

c. A_____ et B_____ ont répliqué, en persistant dans leurs conclusions. Ils font valoir que la réponse serait irrecevable, dans la mesure où la régie y a pris des conclusions en son propre nom et non pas au nom de C_____.

d. Les parties ont été informées le 8 décembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, C_____ ayant renoncé à dupliquer.

C. a. Par contrat du 24 octobre 2013, C_____, bailleuse, a remis à bail à B_____ "c/o E_____, _____" et à A_____ "c/o B_____ domiciliée _____", colocataires, un appartement de 6,5 pièces avec terrasse sur le toit au 2^{ème} étage de l'immeuble B sis _____, ayant comme dépendances un garage box simple, une place de parking extérieure et une cave. Le bail a été conclu pour une durée de trois ans, du 1^{er} décembre 2013 au 30 novembre 2016 et était renouvelable. Le loyer mensuel a été fixé à 10'000 fr., plus 600 fr. d'acomptes de charges.

A_____ est administrateur de B_____, avec signature individuelle. A l'époque, B_____ était sise _____, c/o E_____, _____.

L'art. 16 du bail prévoit que toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée à l'adresse des locaux loués, à charge pour le locataire d'assumer la remise de son courrier en toutes circonstances et notamment en cas d'absence (art. 16.1). Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse (art. 16.2). Enfin, toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile (art. 16.3).

La bailleuse a produit dans la procédure un avis de fixation du loyer initial daté du 16 octobre 2013.

b. Par quatre plis recommandés séparés du 11 mars 2016, la bailleuse a mis en demeure les locataires de verser, dans les trente jours, la somme de 21'200 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de février et mars 2016. A défaut de paiement dans le délai imparti, la bailleuse menaçait de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Les avis comminatoires ont été notifiés tant à l'adresse de l'appartement loué qu'au siège de E_____, à savoir, jusqu'en mars 2016, _____. Jusqu'en février 2016, cette dernière adresse constituait également le siège de B_____. Actuellement, tant B_____ que E_____ sont sises _____.

Avisée par la poste le 14 mars 2016, B_____ n'a pas réclamé le pli recommandé adressé _____ dans le délai de garde venant à échéance le 21 mars 2016. Le pli recommandé qui lui a été adressé au siège de E_____ a été distribué le 14 mars 2016 dans la case postale de cette dernière.

L'avis comminatoire adressé à A_____ au _____ n'a pas pu être distribué, le destinataire étant introuvable à l'adresse indiquée. Le pli recommandé adressé au locataire au siège de E_____ a été distribué le 14 mars 2016 dans la case postale de cette dernière.

c. Par plis recommandés séparés du 28 avril 2016, notifiés aux locataires tant à l'adresse de l'appartement loué qu'au siège de B_____, _____, la bailleuse, faisant référence aux courriers du 11 mars 2016, a résilié le bail avec effet au 31 mai 2016.

Les quatre plis ont été distribués le 29 avril 2016.

d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 10 juin 2016 devant le Tribunal, C_____, représentée par la régie, a sollicité l'évacuation de A_____ et de B_____ et l'exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 5 septembre 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a allégué qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai comminatoire et que l'arriéré s'élevait à 84'800 fr.

Les locataires n'ont pas comparu.

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

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).

En l'espèce, les griefs des locataires sont dirigés uniquement contre le prononcé de l'évacuation.

La valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par la locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 95'400 fr. (loyer de 10'600 fr. x neuf 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.

Ainsi, la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'appel, formé dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prescrits par la loi, est donc recevable.

L'appel a effet suspensif de par la loi, de sorte que la conclusion préalable des appelants est sans objet.

1.3 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

1.4 La réponse déposée par la régie est recevable, dans la mesure où il est manifeste que celle-ci, au bénéfice d'une procuration, conclut à la confirmation du jugement attaqué pour le compte de la bailleuse et non pas pour son propre compte.

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel d'un fait ou d'un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1, 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2, 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1.3).

2.2 La pièce 11 de l'intimée a été établie après que le Tribunal ait gardé la cause à juger, de sorte qu'elle est recevable. En revanche, la pièce 3 de l'intimée est irrecevable, dans la mesure où elle aurait pu être déposée devant le Tribunal.

Les allégations nouvelles des locataires sont irrecevables.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que les avis comminatoires leur ont été communiqués valablement.

3.1 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 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 éprouvée. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

3.3 En matière de sommation de payer de l'art. 257d al 1 CO, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste, ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de 7 jours, le 7^{ème} et dernier jour de ce délai (ATF 140 III 244 consid. 5.1).

3.4 En l'espèce, les avis comminatoires du 11 mars 2016 ont été envoyés à l'adresse des locaux loués, conformément à l'art. 16.1 du contrat du 24 octobre 2013. La locataire n'a pas retiré le pli recommandé dans le délai de garde venant à échéance le 21 mars 2016. Ce pli est réputé reçu à cette date. L'avis comminatoire envoyé à l'adresse des locaux loués au locataire n'a pas pu être distribué, celui-ci étant introuvable à l'adresse indiquée, pour des raisons qui ne résultent pas de la procédure. L'on ne saurait reprocher à la bailleresse d'avoir envoyé un avis comminatoire à chaque locataire également au siège de E_____, à savoir à l'adresse des appelants figurant sur le bail, étant souligné que cette société et l'appelante, dont l'appelant est administrateur, ont toujours été sises à la même adresse. Les deux envois recommandés en question ont été distribués le 14 mars 2016 via la case postale de E_____. Ces deux sommations de payer ont ainsi valablement atteint les locataires (art. 16.2 du contrat). En tout état de cause, il appartenait aux locataires de prendre les mesures nécessaires afin que les communications de la bailleresse leur parviennent aux adresses mentionnées sur le bail.

Le délai de paiement imparti aux locataires a ainsi commencé à courir le 15 mars 2016. Il était échu lors de la réception par ceux-ci des avis de résiliation le 29 avril 2016.

3.5 Les appelants allèguent ne pas avoir reçu la formule officielle de fixation du loyer initial lors de la conclusion du bail.

Cette allégation, formée pour la première fois devant la Cour, est nouvelle et donc irrecevable (cf. consid. 2 ci-dessus).

En tout état de cause, la jurisprudence retient que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4, 137 III 547 consid. 2.3). Ainsi, l'argument des locataires, s'il était fondé sur des allégations recevables, devrait de toute façon être écarté.

Les appelants ne contestent pas que les autres conditions de l'art. 257 d CO sont réalisées, en particulier l'exigibilité du montant réclamé et le fait que celui-ci n'a pas été réglé avant l'échéance du délai comminatoire.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que le cas était clair et qu'il a prononcé l'évacuation des locataires.

Le jugement sera dès lors 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que celui lié 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 31 octobre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/814/2016 rendu le 5 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11748/2016-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; 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.