



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11986/2023

ACJC/241/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 4 MARS 2024**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2023, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**B** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par C \_\_\_\_\_ [régie immobilière].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mars 2024

---

### **EN FAIT**

- A.** **a.** Par jugement JTBL/950/2023 du 15 novembre 2023, reçu par A\_\_\_\_\_ le 17 novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête en restitution formée le 29 septembre 2023 par A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- b.** La version de ce jugement qui a été notifiée initialement aux parties indiquait à tort qu'il datait du 25 septembre 2023 et que son numéro était JTBL/949/2023. Par courrier du 7 décembre 2023, le greffe du Tribunal a transmis aux parties une nouvelle page de garde de ce jugement, comportant les références et dates exactes, à savoir JTBL/950/2023 du 15 novembre 2023.
- B.** **a.** Le 27 novembre 2023, A\_\_\_\_\_ a déposé au greffe de la Cour de justice un acte intitulé "*appel, subsidiairement recours*" contre ce jugement. Il a conclu, tant sur appel que sur recours, à ce que la Cour l'annule, et cela fait, principalement, à ce qu'elle admette sa requête en restitution et renvoie la cause au Tribunal pour qu'il convoque une nouvelle audience et statue sur le fond, subsidiairement à ce qu'elle renvoie l'affaire au Tribunal pour qu'il statue sur sa demande de restitution, puis sur le fond, plus subsidiairement, à ce qu'elle déclare irrecevable la requête en évacuation pour défaut de paiement déposée par B\_\_\_\_\_ SA, et plus subsidiairement encore, à ce qu'elle lui accorde un sursis à l'évacuation de neuf mois pour motif humanitaire, à compter de l'entrée en force de son arrêt.
- Il a produit deux pièces nouvelles.
- b.** Dans sa réponse du 6 décembre 2023, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que la Cour confirme le jugement entrepris et déclare irrecevables tant les conclusions de l'appel portant sur le prononcé de l'évacuation et sur les mesures d'exécution de celle-ci, que les conclusions du recours.
- c.** Les parties ont été avisées par pli du greffe de la Cour du 16 janvier 2024, de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** En date du 26 mars 2021, B\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4 pièces, au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de douze mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, et s'est renouvelé tacitement.
- Le loyer a été fixé à 3'280 fr. par mois et les charges à 200 fr., puis à 275 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2022.
- b.** Par courriers recommandés du 16 mars 2023, B\_\_\_\_\_ SA a mis en demeure A\_\_\_\_\_ et, "*ne connaissant pas le statut marital de ce dernier*", "*Madame D\_\_\_\_\_*" de s'acquitter des arriérés de loyers afférents aux mois de novembre 2022 à mars 2023, soit un montant de 6'055 fr., dans un délai de 30 jours dès réception

---

dudit courrier, précisant qu'à défaut elle procéderait à la résiliation du bail, en application de l'article 257d CO.

**c.** Par courriers recommandés accompagnés d'un avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) du 27 avril 2023, B\_\_\_\_\_ SA a résilié le bail avec effet au 31 mai 2023, pour non-paiement du loyer malgré la mise en demeure du 16 mars 2023.

**d.** Le 1<sup>er</sup> juin 2023, B\_\_\_\_\_ SA a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation avec exécution directe de A\_\_\_\_\_ et de "*Madame D\_\_\_\_\_*".

**e.** Par plis recommandés expédiés le 25 août 2023, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience de débats appointée le 25 septembre 2023, à 10h00.

**f.** Les plis destinés à A\_\_\_\_\_ et "*Madame D\_\_\_\_\_*" ont été distribués au domicile du précité le 28 août 2023.

**g.** Lors de l'audience du 25 septembre 2023, ni A\_\_\_\_\_, ni "*Madame D\_\_\_\_\_*" étaient présents ou représentés. B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans sa requête et a déposé des pièces complémentaires. Au jour de l'audience, l'arriéré de loyer s'élevait à 1'563 fr. 55, le dernier versement de 1'600 fr. étant intervenu le 13 septembre 2023.

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

**h.** Par jugement JTBL/769/2023 non motivé daté du 25 septembre 2023, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ et "*Madame D\_\_\_\_\_*" à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement précité et la cave y attenante (ch. 1), autorisé B\_\_\_\_\_ SA à requérir leur évacuation par la force publique, 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).

Il était indiqué, au pied de la décision, que sa motivation pouvait être demandée dans un délai de 10 jours, à compter de sa communication, faute de quoi les parties seraient considérées avoir renoncé à l'appel ou au recours (art. 239 al. 2 CPC).

Le jugement a été notifié à A\_\_\_\_\_ et "*Madame D\_\_\_\_\_*" par huissier judiciaire le 28 septembre 2023.

**i.** Par lettre du 29 septembre 2023, A\_\_\_\_\_ a demandé au Tribunal de bien vouloir excuser son absence à l'audience du 25 septembre 2023. Il a allégué que la citation à comparaître à cette audience avait été réceptionnée par sa compagne qui avait oublié de l'en informer à temps. Lorsqu'il en avait reçu une copie numérisée le 21 septembre 2023, il était en Russie pour rendre visite à sa mère malade et âgée de 68 ans, qui avait besoin d'une aide médicale qu'il était seul à pouvoir lui apporter. Il n'avait pas pu organiser un voyage de retour vers la Suisse à temps en raison de la situation géopolitique dans la région et de la fermeture des frontières. Il avait dû passer par la Pologne et n'avait pu arriver par avion à Genève que le 28 septembre

2023. Il a produit la copie d'un billet d'avion Varsovie-Genève daté du 28 septembre 2023 et d'un extrait de passeport rédigé en russe, sur lequel figure un tampon illisible.

Il a encore indiqué avoir payé tous les loyers jusqu'au 25 septembre 2023 et a produit un extrait bancaire daté du même jour, duquel il ressort qu'il a versé 1'880 fr. à la régie en charge de la gestion de l'immeuble.

**j.** B\_\_\_\_\_ SA s'est opposée à la demande de restitution par courrier du 16 octobre 2023.

**k.** La cause a été gardée à juger par le Tribunal suite à la réception de ce courrier le 17 octobre 2023.

### **EN DROIT**

- 1.** **1.1** Selon l'art. 149 CPC, lorsque le tribunal est saisi d'une demande de restitution il donne à la partie adverse l'occasion de s'exprimer et statue définitivement sur la restitution.

Le Tribunal fédéral a jugé que, contrairement au texte de l'art. 149 CPC, l'exclusion de toute voie de droit n'était pas opposable à la partie requérante, dans le contexte particulier où le refus de restitution entraîne la perte définitive du droit en cause. De plus, dans ce cas, ledit refus constitue une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou de recours est ouverte, devant la seconde instance cantonale (ATF 139 III 478 consid. 6.3 et 7.3 non publié; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_456/2013 du 23 janvier 2014 consid. 4.2; 4A\_343/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5).

Le cas d'espèce porte précisément sur une demande de restitution déposée par une partie ayant fait défaut dans une procédure d'évacuation, avec pour conséquence la perte définitive de ses droits, de sorte que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte.

**1.2** 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).

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC (cas clair), si seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

---

En l'espèce, seule la question de l'évacuation est contestée. Compte tenu du loyer mensuel de l'appartement de 3'280 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (6 x 3'280 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel, écrit et motivé, a été interjeté dans le délai d'appel de 10 jours (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est donc recevable en tant qu'il est dirigé contre le jugement du 15 novembre 2023 refusant la demande de restitution du défaut.

**1.4.1** Selon l'art. 239 al. 1 CPC, le tribunal peut communiquer la décision aux parties sans motivation écrite en notifiant le dispositif écrit. Une motivation écrite est remise aux parties si l'une d'elles le demande dans un délai de dix jours à compter de la communication de la décision. Si la motivation n'est pas demandée, les parties sont considérées avoir renoncé à l'appel ou au recours (al. 2).

Si une partie s'adresse directement au tribunal supérieur, sans requérir préalablement de motivation - et bien que l'indication des voies de droit l'ait clairement avisé des exigences de l'art. 239 al. 2 CPC - , le recours est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_678/2013 du 7 novembre 2013 consid. 2.2).

**1.4.2** Les conclusions "plus subsidiaires" de l'appelant, tendant à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation du 1<sup>er</sup> juin, voire lui octroie un sursis à l'évacuation sont quant à elles irrecevables.

En effet, puisque l'évacuation a été prononcée par jugement non motivé mentionnant les voies de droit, l'appelant était tenu de requérir la motivation du jugement JTBL/769/2023 du 25 septembre 2023, s'il entendait former appel à son encontre, ce qu'il n'a pas fait.

Contrairement à ce qu'il soutient devant la Cour, son courrier du 29 septembre 2023 ne peut être interprété comme une demande de motivation du jugement précité. L'appelant s'est en effet limité à demander au Tribunal d'excuser son absence, ce que celui-ci, a, à juste titre, interprété de manière souple comme étant une demande de restitution de l'audience. La formulation utilisée ne peut cependant en aucun cas être interprétée comme une demande de motivation du jugement d'évacuation.

Les conclusions de l'appelant dirigées contre le dispositif du jugement JTBL/769/2023 du 25 septembre 2023 sont dès lors irrecevables.

**1.5** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

**2.** L'appelant a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 la diligence requise (let. b).

**2.2** En l'espèce, le certificat médical établi le 17 novembre 2023 par le médecin de la mère de l'appelant en Russie et l'avis bancaire daté du 3 novembre 2023 sont

postérieurs au 17 octobre 2023, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'ils sont recevables ainsi que les allégués qui s'y rapportent.

3. Le Tribunal a retenu que l'appelant avait eu connaissance le 21 septembre 2024 de la convocation pour l'audience du 25 septembre 2023, de sorte qu'il aurait pu écrire au Tribunal dès cette date pour demander un report, ce qu'il n'avait pas fait. Ce n'était qu'à réception du jugement d'évacuation que l'appelant avait fait état des raisons de son absence, alléguant divers motifs non démontrés, si ce n'est que son retour à Genève avait eu lieu le 28 septembre 2023. Ses seules allégations n'étaient pas suffisantes pour admettre la demande de restitution.

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 148 CPC. Il fait valoir qu'il n'a été informé de sa convocation que quatre jours avant l'audience et qu'il n'a pas pu contacter le Tribunal dans ce court délai, ni lui écrire depuis la Russie en raison de la situation géopolitique, du fait qu'il ne parlait pas le français et qu'il était au chevet de sa mère malade. Il avait tout au plus commis une faute légère et le Tribunal avait fait preuve de formalisme excessif à son égard, étant souligné qu'il n'était alors pas assisté d'un avocat.

**3.1** 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 est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

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. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement et accompagnée des moyens de preuve disponibles. Le tribunal appelé à se prononcer sur la requête de restitution dispose d'une marge d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère. 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\_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A\_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Pour trancher la question de la restitution du délai, le comportement des auxiliaires des parties doit être imputé à celles-ci (ATF 114 Ib 67 consid. 2 et 3; arrêt du Tribunal fédéral 1P.603/2001 du 1<sup>er</sup> mars 2002 consid. 2.2 et réf.).

Pour apprécier la faute, il faut déterminer si, même si le requérant avait fait preuve de la diligence que l'on pouvait attendre de lui dans les circonstances du cas d'espèce, le défaut n'aurait pas pu être évité. Il faut aussi que le motif d'empêchement ait été causal pour le défaut; tel n'est pas le cas si ce motif n'a existé que dans une première phase du délai, les parties n'ayant pas de droit à disposer de l'entier du délai pour sauvegarder leurs droits (GOZZI, BSK ZPO, 2017, nos. 11ss ad art. 148 CPC).

Une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires peut constituer un empêchement non fautif (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

**3.1.2** Aux termes de l'art. 138 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (al. 1). L'acte est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire, à un de ses employés ou à une personne de seize ans au moins vivant dans le même ménage (al. 2).

**3.2** En l'espèce, la convocation à l'audience du 25 septembre 2023 a été régulièrement notifiée à l'appelant le 28 août 2023, dès lors qu'elle a été distribuée à une personne vivant chez lui, ce qu'il ne conteste pas.

Sa compagne, qui a réceptionné la convocation, doit être considérée comme son auxiliaire, de sorte que le fait qu'elle ait, selon ses dires, tardé à l'informer de la date de l'audience, lui est imputable. En tout état de cause, l'appelant aurait par exemple pu fournir une copie du courriel de sa compagne, ce qu'il n'a pas fait. Il n'a produit aucune pièce à l'appui de ses dires, n'a pas rendu vraisemblable qu'il n'aurait eu connaissance de la convocation que le 21 septembre 2023, comme il l'allègue.

Même à supposer qu'il n'ait été informé que le 21 septembre 2023 de la date de l'audience, il disposait encore de quatre jours pour réagir. Contrairement à ce que soutient l'appelant, on ne voit pas en quoi la situation géopolitique en Russie ou le fait qu'il s'occupait de sa mère malade l'auraient empêché, quatre jours durant, de solliciter un report d'audience par courriel ou fax, ou encore par courrier, qu'il aurait pu transmettre par voie informatique à sa compagne (ou un autre tiers) afin qu'il ou elle le fasse suivre au Tribunal. Il aurait également pu mandater un avocat pour qu'il demande le report de l'audience pour son compte ou le représente lors de l'audience.

Le fait qu'il ne parle pas français n'est ni rendu vraisemblable, ni déterminant. L'appelant pouvait en tout état de cause se faire aider pour rédiger un courrier à l'attention du Tribunal, voire écrire en anglais. Il a d'ailleurs été capable de rédiger un courrier parfaitement compréhensible le 29 septembre 2023.

En ce qui concerne son séjour en Russie, l'appelant a uniquement produit un billet d'avion, duquel il ressort qu'il a voyagé de Varsovie à Genève le 28 septembre 2023. Cela étant, on ignore depuis quand il se trouvait à l'étranger, dès lors qu'il n'a pas produit son billet d'avion au départ de Genève. Il n'a ainsi pas rendu vraisemblable qu'il se trouvait en Russie au moment de l'audience, comme il l'allègue.

Le certificat médical produit ne rend, par ailleurs, pas vraisemblable que sa mère aurait eu besoin de soins urgents qui auraient empêché l'appelant d'être présent à Genève le jour de l'audience.

Il s'ensuit que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que son défaut à l'audience ne lui était pas imputable ou qu'il était dû à une faute légère. Par conséquent, en refusant la restitution du défaut, le Tribunal n'a pas excédé la marge d'appréciation dont il disposait. Le jugement querellé 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 (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 27 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/950/2023 rendu le 15 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11986/2023-3-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

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 Maïté VALENTE, greffière.

**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.*