



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12425/2018

ACJC/1679/2018

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 3 DECEMBRE 2018**

Entre

**1) Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,**2) B**\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 juillet 2018, comparant tous deux par Me Roger MOCK, avocat, avenue des Cavaliers 13, 1224 Chêne-Bougeries (GE), en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Madame C**\_\_\_\_\_ et **Monsieur D**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, comparant tous deux par Me Tal SCHIBLER, avocat, boulevard du Théâtre 3bis, case postale 5740, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.12.2018.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTBL/645/2018, rendu le 12 juillet 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de tout tiers dont ils sont responsables et de leurs biens, l'arcade de 88 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève (ch. 1), autorisé D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à payer à D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ la somme de 31'330 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2018 (ch. 3), déclaré irrecevable la requête de D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour le surplus (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 17 juillet 2018.

**b.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 30 juillet 2018, B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel contre ce jugement, qu'ils ont reçu le 18 juillet 2018. Ils ont conclu à ce qu'il soit annulé et à ce que la requête en évacuation déposée contre eux par D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés ou les bailleurs) soit déclarée irrecevable et en tout état à ce que ces derniers soient déboutés de toutes leurs conclusions.

Les appelants se réfèrent à l'état de fait établi par les premiers juges, qu'ils font leur. L'argumentation développée à l'appui de leurs conclusions porte uniquement sur la recevabilité de la requête en protection du cas clair déposée contre eux, sur la base de l'art. 257 CPC. A ce sujet, ils soutiennent que l'état de fait est litigieux sur la base du raisonnement suivant : «l'évacuation forcée de locataires pour un retard de loyer n'est pas un cas clair mais justifie au contraire un examen approfondi, dans le cadre d'une procédure régulière, des raisons qui ont amené ceux-ci à cette situation inconfortable surtout, lorsqu'il s'agit, comme dans le cas d'espèce, de leur outil de travail». Ils se réfèrent à l'argument présenté devant les premiers juges, «à savoir qu'il est choquant à notre époque en Suisse, que des gens soient privés de leur outil de travail».

**c.** Par mémoire réponse du 10 août 2018, les intimés ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué, ainsi qu'à la condamnation des appelants en tous les dépens de l'instance, y compris une équitable indemnité valant participation à leur frais d'avocat.

**d.** Par réplique et duplique respectivement des 20 et 29 août 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Par pli du greffe du 30 août 2018, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

a. Par contrat du 20 juin 2012, B\_\_\_\_\_ SA, locataire, et D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, bailleurs, se sont liés pour la location d'une arcade de 88 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_, à Genève.

Le bail a pris effet au 1<sup>er</sup> juin 2012, pour une durée initiale de trois ans, soit jusqu'au 31 mai 2015, et s'est par la suite renouvelé d'année en année, conformément aux clauses contractuelles.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'880 fr. par mois, charges comprises.

A une date indéterminée, mais au plus tard au mois d'août 2017, A\_\_\_\_\_ est devenu colocataire des locaux.

b. Par avis comminatoire du 14 novembre 2017, envoyé par plis recommandés séparés aux deux locataires, les bailleurs ont mis en demeure ceux-ci de leur régler dans les 30 jours les loyers correspondant aux mois de septembre à novembre 2017, en les informant de leur intention de résilier le bail en application de l'art. 257d CO, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti.

c. Considérant que cette somme ne leur avait pas été réglée dans ce délai, les bailleurs ont déclaré résilier le bail avec effet au 31 mars 2018 pour défaut de paiement, par avis officiels du 14 février 2018, adressés séparément par plis recommandés aux locataires.

d. Les locataires n'ayant pas libéré les locaux à l'échéance du contrat, les bailleurs ont introduit une requête en protection du cas clair auprès du Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2018, concluant au prononcé de l'évacuation immédiate des locataires, avec mesure d'exécution directe, et à la condamnation de ces derniers au paiement des sommes de 19'550 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017 à titre d'arriérés de loyers, ainsi que de 5'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2017 et de 2'750 fr. par mois avec intérêts à 5% l'an dès l'échéance moyenne jusqu'à la fin du mois suivant la libération effective des locaux, à titre d'indemnités pour occupation illicite.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 12 juillet 2018, les bailleurs ont persisté dans leur demande, en précisant que les arriérés s'élevaient alors à 31'330 fr. et amplifié leurs conclusions en paiement à hauteur de ce montant.

Les locataires ont sollicité une reconvoication de la cause à un mois. Les bailleurs s'y sont opposés du fait que les locataires n'avaient pas tenu leurs engagements, aucun paiement n'étant intervenu depuis le mois d'août 2017.

---

Les locataires n'ont pas contesté ce fait ni le montant de l'arriéré. Ils ont contesté le cas clair, au motif qu'il était choquant, à notre époque en Suisse, que des gens soient privés de leur outil de travail.

f. Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a prononcé l'évacuation immédiate des locataires et autorisé les bailleurs à faire appel à la force publique pour faire exécuter l'évacuation dès l'entrée en force du jugement. Il a également condamné les locataires au paiement d'une somme de 31'330 fr. sur la base de prétentions formulées à hauteur de cette somme par les bailleurs, qui avaient également conclu au paiement de 2'750 fr. par mois jusqu'à la libération des locaux.

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).

Au vu de ce qui précède, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2 **1.2.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel, soit de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre les allégués de fait ou les arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

**1.2.2** En l'espèce, les appelants se bornent à contester que la cause ait pu être jugée selon la procédure en protection des cas clairs, soit en procédure sommaire, se référant à leur motivation liée au caractère choquant selon eux du fait de pouvoir être évacués suite à un retard de loyer et soutenant qu'ils auraient dû pouvoir bénéficier d'une procédure «ordinaire» afin d'expliquer les raisons les ayant conduits audit retard.

Les appelants, pourtant représentés par un avocat rompu au droit du bail, se sont limités à reprendre le seul motif présenté devant les premiers juges pour contester l'existence d'un cas clair. Ils ne développent aucune critique permettant de comprendre en quoi le Tribunal aurait violé la loi en admettant la protection du cas clair.

Par conséquent, l'appel est irrecevable.

**2.** Même s'il avait été recevable, l'appel aurait dû être rejeté pour les motifs qui suivent.

**2.1** **2.1.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

**2.1.2** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO

---

dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

**2.1.3** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Le locataire étant le débiteur de cette obligation de restitution, c'est à lui qu'il appartient, en vertu de l'art. 8 CC, de prouver les faits qui permettent de constater qu'il s'est libéré de son obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.2 et les auteurs cités).

Lorsque le locataire ne restitue pas la chose au terme du bail, le bailleur peut ouvrir contre lui une action en expulsion.

**2.2** En l'espèce, les locataires n'ont pas contesté le congé qui leur a été notifié pour défaut de paiement. Ils n'ont pas davantage allégué devant le Tribunal que l'avis comminatoire n'était pas clair ou qu'ils étaient à jour, à l'issue du délai comminatoire, dans le paiement des loyers pour la période indiquée dans l'avis. Au contraire, ils ont admis le montant de l'arriéré et le fait de ne pas avoir réglé de loyer depuis le mois d'août 2017.

Ils n'ont pas non plus contesté avoir reçu l'avis comminatoire et l'avis officiel de résiliation de bail pour défaut de paiement ou n'avoir pas libéré les locaux.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré le cas comme clair. En effet, les faits fondant la notification de la résiliation sur la base de l'art. 257d CO étant établis, de même que le fait que les locaux n'avaient pas été libérés à l'échéance, les premiers juges se devaient de donner suite à la requête en évacuation et d'accorder la protection du cas clair aux bailleurs.

Au surplus, ni les mesures d'exécution prononcées, ni la condamnation en paiement ne sont remises en question devant la Cour.

- 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 :**

**A la forme :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 30 juillet 2018 par B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/645/2018 rendu le 12 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12425/2018-8-SE.

**Au fond :**

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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 : cf. considérant 1.1.*