



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12675/2018

ACJC/1589/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 NOVEMBRE 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2018, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.11.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/784/2018 du 29 août 2018, reçu par les parties le 7 septembre 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui la chambre meublée dans l'immeuble sis route 1_____ à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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 déposé le 12 septembre 2018 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair formée par B_____, subsidiairement, au rejet de celle-ci et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** Dans sa réponse du 24 septembre 2018, B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont été informées le 9 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ ayant renoncé à son droit de répliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :
- a.** Par contrat du 30 janvier 2017, B_____, bailleur, a remis à bail à A_____, locataire, une chambre meublée à l'usage d'une personne, avec jouissance de la salle de bains et de la cuisine communes, à compter du 1^{er} février 2017, moyennant un loyer mensuel de 700 fr., chauffage et électricité compris, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois.
- b.** Par courrier du 2 février 2018, expédié par pli recommandé et par pli simple, B_____ a mis en demeure A_____ de verser, dans les 10 jours, la somme de 7'000 fr. représentant l'arriéré de loyers de mai 2017 à février 2018, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO.
- c.** Par avis de résiliation officielle du 7 mars 2018, faisant référence à l'avis comminatoire du 2 février 2018, B_____ a résilié le bail avec effet au 30 avril 2018.
- L'avis précité a été envoyé au locataire par pli simple et par pli recommandé. Ce dernier n'a pas été retiré à la poste à l'échéance du délai de garde.
- d.** Par requête formée devant le Tribunal le 31 mai 2018, B_____ a requis l'évacuation de A_____, ainsi que l'exécution directe de celle-ci.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 17 juillet 2018, A_____ a fait valoir que le loyer initial était nul au motif qu'aucun avis de fixation de celui-ci n'était joint au bail. Il a ajouté qu'il avait déposé le jour même auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en contestation du loyer initial, dont il a déposé copie. Il a par ailleurs soutenu que le congé était nul, au motif que le délai comminatoire de 30 jours n'avait pas été respecté. Ses autres arguments ne sont pas repris devant la Cour.

B_____ a déclaré, sans être contredit, que l'arriéré de loyers s'élevait à 8'400 fr., le dernier versement étant intervenu en avril 2017. Il a déposé un commandement de payer portant sur les loyers impayés de mai à août 2017, lequel n'avait pas été frappé d'opposition.

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

EN DROIT

1. L'acte du 12 septembre 2018 est dirigé uniquement contre le prononcé de l'évacuation. Aucun grief n'est formulé à l'encontre des mesures d'exécution prises par le Tribunal.

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).

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).

Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1).

En l'espèce, la validité du congé est contestée. La valeur litigieuse est donc de 25'200 fr. (700 fr. x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

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

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du

Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir déclaré recevable la requête en protection du cas clair, alors qu'aucune formule officielle de fixation du loyer initial n'avait été établie, d'une part, et que le délai comminatoire fixé était insuffisant, d'autre part.

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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à acquitter des loyers ou frais accessoires échus. 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. Ce délai sera de dix jours au moins et de trente jours au moins pour les baux d'habitations. Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

La contestation du locataire est susceptible de remettre en cause le caractère liquide de la prétention, par exemple lorsque le locataire conteste avoir reçu l'avis comminatoire imposé par l'art. 257d CO et que le bailleur ne peut pas démontrer sa réception. Il en va de même si le bailleur ne peut démontrer avoir envoyé une formule officielle de résiliation (BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, *in* 18^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 118, n^o 172-173).

2.1.2 Le locataire qui soulève la nullité du loyer pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 137 III 547; 138 III 401).

Le délai de congé pour une chambre meublée est de deux semaines pour la fin d'un mois de bail (art. 266e CO).

Par ailleurs, la doctrine et les tribunaux hésitent sur la sanction juridique qu'emporte la fixation d'un délai comminatoire trop court dans le cadre de l'art. 257d al. 1 CO. Toutefois, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'est contraire à l'esprit de cette disposition, de même qu'aux règles de la bonne foi, l'attitude du locataire consistant à se prévaloir, pour contester la validité du congé subséquent, de ce que l'avis comminatoire mentionnait un délai inférieur aux 30 jours prévus par la loi, alors qu'il n'entendait pas régler les loyers arriérés quel que fût le délai qui lui aurait été imparti (arrêt du Tribunal fédéral 4C_196/2006 du 4 août 2006 consid. 2.2; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 2).

2.2 En l'espèce, l'appelant, afin de s'opposer à son expulsion, invoque la nullité du loyer initial - une action en contestation du loyer initial ayant été déposée en cours de procédure - et l'insuffisance du délai comminatoire, alors qu'il ne paie plus aucun loyer depuis avril 2017.

Compte tenu des principes rappelés ci-dessus, ce comportement est abusif. En effet, même à supposer que le loyer initial soit nul, cela n'impliquerait pas que l'appelant serait autorisé à occuper gratuitement la chambre litigieuse. Or, l'appelant n'a plus rien payé depuis des mois et n'a opposé à l'intimé aucune créance en compensation au titre de trop perçu de loyer durant le délai comminatoire. La question de savoir si le délai comminatoire de trente jours s'applique à la résiliation du bail d'une chambre meublée, au regard du délai de congé plus court prévu par l'art. 266e CO, peut demeurer indécise. En effet, il ressort des faits de la cause que l'appelant n'entendait pas régler l'arriéré quel que soit le délai imparti.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions des art. 257 CPC et 257d CO étaient remplies et qu'il a ainsi prononcé l'évacuation du locataire, qui occupe la chambre sans titre depuis le 1^{er} mai 2018.

Le jugement sera ainsi confirmé.

- 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 recevable l'appel interjeté le 12 septembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/784/2018 rendu le 29 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12675/2018-7-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 Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, 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.