



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12680/2018

ACJC/1590/2018

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 19 NOVEMBRE 2018**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_ **SARL**, sise \_\_\_\_\_,

2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2018, comparant tous deux par Me Yama SANGIN, avocat, rue Rodolphe-Toepffer 8, 1206 Genève, en les bureaux duquel ils font élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_ **SA**, c/o **D** \_\_\_\_\_ **SA**, \_\_\_\_\_, intimée, représentée par la [régie immobilière] **E** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

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

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/751/2018 du 28 août 2018, reçu par les parties le 29 août 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne dont ils seraient responsables l'appartement de 2,5 pièces n° 15 au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ 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).
- B.**
- a.** Le 10 septembre 2018, A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont déposé à la Cour de justice deux actes au contenu identique, l'un intitulé "appel", et l'autre "recours", par lesquels ils concluent principalement à ce que la Cour annule le jugement querellé et déclare irrecevable la requête déposée le 1<sup>er</sup> juin 2018 par leur partie adverse.
- b.** Le 13 septembre 2018, C\_\_\_\_\_ SA a conclu principalement à l'irrecevabilité des actes déposés par sa partie adverse, subsidiairement à la confirmation du jugement querellé.
- Elle a produit une pièce nouvelle.
- c.** Les parties ont été informées le 5 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2014, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SARL, agissant conjointement et solidairement en tant que locataires, et C\_\_\_\_\_ SA, en tant que bailleresse, ont conclu un contrat portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces n° 15 situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'329 fr. par mois, payable par mois et d'avance selon l'art. 1 du contrat de bail.
- b.** Le 24 janvier 2018, le Ministère public genevois a ordonné une perquisition dans le cadre de la procédure pénale ouverte contre B\_\_\_\_\_ pour obtention frauduleuse d'une constatation fausse, fausse communication aux autorités chargées du Registre du commerce, infraction à la loi sur les étrangers et contrainte. La perquisition concernait l'appartement du précité sis [rue] 2\_\_\_\_\_ et le restaurant "F\_\_\_\_\_" sis [rue] 1\_\_\_\_\_. Le séquestre de tous objets, documents ou valeurs pouvant être utilisés comme moyens de preuve était ordonné.
- c.** Par avis comminatoire du 15 mars 2018, la bailleresse a mis en demeure les

---

locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'658 fr., à titre d'arriérés de loyer et de charges pour la période de février et mars 2018, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**d.** Le 29 mars 2018, B\_\_\_\_\_ a indiqué à C\_\_\_\_\_ SA qu'il avait quelques problèmes de liquidités qui l'avaient empêché de s'acquitter des loyers à temps. Il sollicitait la "clémence" de la bailleresse et l'octroi d'un délai de paiement au 30 avril 2018.

**e.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 24 avril 2018, résilié le bail pour le 31 mai 2018.

**f.** Le 4 juin 2018, la bailleresse a requis du Tribunal l'évacuation des locataires par la voie de la procédure pour cas clair et le prononcé de mesures d'exécution de cette décision.

**g.** Lors de l'audience du Tribunal du 19 juillet 2018, les locataires ont conclu au rejet de la requête. Ils ont fait valoir qu'ils avaient contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La procédure était suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure d'évacuation. L'avis comminatoire et le congé n'étaient pas clairs; B\_\_\_\_\_, associé gérant de A\_\_\_\_\_ SARL, ne parlait pas bien le français et n'avait pas bien compris le contenu de ces courriers. Les comptes bancaires de A\_\_\_\_\_ SARL avaient été séquestrés pénalement, raison pour laquelle les loyers n'étaient pas payés. B\_\_\_\_\_ circulait entre la Suisse, l'Italie et la Chine, l'appartement objet du litige étant le siège de la société, ainsi que le lieu de vie de B\_\_\_\_\_ lorsqu'il se trouvait en Suisse.

La bailleresse a persisté dans la requête, relevant que l'arriéré de loyer était de 7'974 fr., le dernier versement étant intervenu le 18 janvier 2018. B\_\_\_\_\_ parlait suffisamment français, il n'y avait jamais eu de problème de compréhension entre les parties.

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

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, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2 et 1.3).

- 1.2 1.2.1** En l'espèce, les locataires contestent la validité de la résiliation du bail. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC).

**1.2.3** 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.

**1.2.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.3** Le recours est par contre irrecevable, dans la mesure où il n'est pas motivé (art. 321 al. 1 CPC), aucun grief n'étant formulé contre les mesures d'exécution.

- 2. 2.1** Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

**2.2** La pièce nouvelle déposée par l'intimée est par conséquent irrecevable.

- 3.** Le Tribunal a considéré que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées de sorte que la résiliation du bail était valable. L'argument relatif au défaut de connaissance de la langue française par l'appelant ne pouvait être retenu. Les locataires ne disposant plus de titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, leur évacuation devait être prononcée.

Les appelants font valoir devant la Cour qu'ils ont systématiquement payé leur loyer avec retard et que la bailleresse a tacitement accepté cet état de fait, de sorte que les loyers de février et mars 2018 n'étaient pas exigibles au 15 mars 2018. En outre, il ne leur était pas possible de payer leur loyer car leurs comptes bancaires faisaient l'objet d'un séquestre pénal. La résiliation du bail constituait dès lors un

abus de droit. Les conditions d'une évacuation par la voie du cas clair n'étaient par conséquent pas réunies.

- 3.1 3.1.1** 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 est 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 éprouvées. 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).

**3.1.2** 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'habitations 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; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109).

Lorsque l'avis comminatoire est adressé par pli recommandé, il est reçu le jour ou le locataire le retire au guichet postal. Sinon, il est réputé reçu le septième et dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; 140 III 244 consid. 5.1).

**3.1.3** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

**3.2** En l'espèce, les appelants admettent ne pas s'être acquittés des arriérés de loyer réclamés dans le délai comminatoire imparti par l'intimée.

Leurs allégations selon lesquelles l'intimée avait accepté une modification tacite de la date d'exigibilité du loyer, fixée contractuellement par mois d'avance, ne trouvent aucune assise dans le dossier.

S'il est vrai qu'il ressort de la feuille de compte location produite en première instance par l'intimée que les appelants avaient déjà, à quelques reprises, payé leur loyer avec retard par le passé sans que cela ne conduise l'intimée à résilier le bail, ce seul fait ne suffit pas pour conclure à une modification du contrat sur la question de la date d'exigibilité du loyer.

La raison pour laquelle les appelants n'ont pas été en mesure de verser le loyer est quant à elle dénuée de pertinence dans le cadre de l'application de l'art. 257d CO.

Contrairement à ce que font valoir les appelants, l'on ne saurait dès lors considérer que l'intimée abuse de son droit en exigeant le paiement du loyer tout en sachant qu'ils ne peuvent pas s'en acquitter en raison d'un séquestre pénal de leurs avoirs.

En tout état de cause, les appelants n'établissent pas que leurs comptes bancaires ont été pénalement séquestrés puisque le document qu'ils ont produit ne vise pas le séquestre des comptes bancaires, mais celui des objets et valeurs pouvant être utilisés comme moyens de preuve et situés dans les locaux litigieux ainsi que dans le logement de B\_\_\_\_\_.

A cela s'ajoute que, contrairement à ce qu'ils allèguent, les appelants n'établissent pas avoir informé la bailleuse de l'existence d'un séquestre de leurs comptes bancaires.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le bail avait valablement été résilié et que les appelants n'avaient plus de titre valable les autorisant à se maintenir dans les locaux litigieux.

Les modalités d'exécution de la décision d'évacuation ordonnées par le Tribunal ne sont quant à elles pas contestées (cf. consid. 1.3 ci-dessus).

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

4. Quant à la conclusion tendant à l'irrecevabilité de la requête du 1<sup>er</sup> juin 2018, elle est irrecevable, faute pour les appelants d'avoir motivé leur appel sur ce point (art. 321 al. 1 CPC).
5. Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 septembre 2018 par A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/751/2018 rendu le 28 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12680/2018-7-SE.

Déclare irrecevable le recours interjeté le 10 septembre 2018 par les précités contre ledit jugement.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

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 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.*