

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/131/2017

ACJC/481/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 AVRIL 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant et recourant d'un un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 février 2017, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, Case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège _____ (GE), intimée, comparant par Me Bénédicte FONTANET, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.04.2017.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par B_____, bailleresse, et A_____, locataire, portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au 15^{ème} étage et d'une cave qui en dépend dans l'immeuble sis _____ à _____ (Genève);

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 598 fr. par mois;

Que, par avis officiel du 17 mai 2016, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2016, motif pris d'une sous-location illicite et abusive de l'appartement;

Que le congé n'a pas été contesté par le locataire;

Que, par requête expédiée le 5 janvier 2017 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution du jugement d'évacuation, par la procédure de protection des cas clairs;

Qu'à l'audience de débats du Tribunal du 22 février 2017, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que le locataire a remis au Tribunal une procuration datée et signée, en faveur de l'ASLOCA; que celui-ci était assisté de l'un des employés de ladite association lors de l'audience;

Qu'après avoir auditionné les parties, le Tribunal a gardé la cause à juger;

Que, par jugement JTBL/175/2017 rendu le 22 février 2017, expédié pour notification aux parties le 6 mars suivant, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer l'appartement et la cave en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Que ce jugement a été notifié par pli recommandé au domicile du locataire et retiré par celui-ci le 14 mars 2017;

Que, par acte expédié le 31 mars 2017 au greffe de la Cour de justice, le locataire, par l'entremise de l'ASLOCA, a formé appel et recours contre le jugement susmentionné;

Qu'il a conclu à l'annulation du jugement et à ce que la requête en évacuation soit déclarée irrecevable;

Qu'il a, préalablement, requis la restitution du délai d'appel et de recours, et à ce que l'effet suspensif soit octroyé au recours;

Qu'invitée à se déterminer sur la demande de restitution et sur la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution, la bailleresse, par écriture du 6 avril 2017, s'en est rapportée à justice sur la requête en restitution et a indiqué qu'elle ne procéderait

pas à l'exécution du jugement jusqu'à droit jugé dans la présente cause, de sorte que la demande d'effet suspensif était sans objet;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Que 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_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1);

Que, lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC); la détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC);

Que l'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1);

Que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, 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;

Que le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 5'382 fr. (598 fr. x 9 mois);

Que, dès lors, seule la voie du recours est ouverte, tant contre le prononcé de l'évacuation (art. 319 let. a CPC), que contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance de recours pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER, n. 5 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance de recours dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 325 CPC);

Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, le juge procèdera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Que, lorsqu'une partie est représentée, les actes de procédure sont notifiés à son représentant (art. 137 CPC); que la notification a lieu lorsque l'acte parvient au représentant et non lorsqu'il est transmis au représenté (FREI, Berner Kommentar, n. 4 ad art. 137 CPC);

Que, dans la règle, une notification viciée ne constitue pas un motif de nullité; la protection des parties est suffisamment assurée lorsque la notification irrégulière a néanmoins atteint son but; qu'il faut donc examiner, d'après les circonstances de l'espèce, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité et a, de ce fait, subi un préjudice; qu'il convient de faire appel aux règles de la bonne foi – applicables aussi au domaine de la procédure civile – qui posent une limite à l'invocation d'un vice de forme (ATF 132 I 249 consid. 7; arrêts du Tribunal fédéral 5D_212/2016 du 7 février 2017 consid. 3.1; 8C_130/2014 du 22 janvier 2015 consid. 2.3.2 publié in SJ 2015 I 293); qu'ainsi, l'intéressé doit agir dans un délai raisonnable dès qu'il a connaissance de quelque manière que ce soit de la décision qu'il entend contester (ATF 111 V 149 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 5D_212/2016 du 7 février 2017 consid. 3.1; 1C_15/2016 du 1^{er} septembre 2016 consid. 2.2; 9C_202/2014 du 11 juillet 2014 consid. 4.2); qu'attendre passivement serait en effet contraire au principe de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 5D_212/2016 du 7 février 2017 consid. 3.1; 9C_202/2014 du 11 juillet 2014 consid. 4.2 et les références);

Qu'en l'espèce, à l'audience du Tribunal du 22 février 2017, l'ASLOCA, mandataire professionnellement qualifié, a informé le Tribunal de ce qu'elle représentait le recourant et a déposé une procuration dûment datée et signée;

Que, dès ce moment, la notification de tout acte, et particulièrement la notification du jugement, devait intervenir auprès du représentant du recourant;

Que, toutefois, la décision a été communiquée au recourant à son domicile privé, de sorte que ladite notification est viciée;

Que le recourant subit un préjudice en raison de cette notification irrégulière, dès lors que le recours n'a pas été formé dans le délai de dix jours prévu par loi;

Que le jugement dont est recours a été retiré le 14 mars 2017 par le recourant;

Que son représentant a rapidement formé recours contre la décision du Tribunal, soit le 31 mars 2017;

Que, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, le recourant a agi dans un délai raisonnable, de sorte que son recours sera déclaré recevable;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie*, dénué de chance de succès;

Que l'intimée a indiqué qu'elle ne procéderait à aucun acte d'exécution durant la présente procédure de recours;

Qu'en conséquence, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire de la décision entreprise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare recevable le recours interjeté le 31 mars 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/175/2017 rendu le 22 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/131/2017-8-SD.

Suspend le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif dudit jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.