

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13133/2014

ACJC/1474/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 DECEMBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 août 2014, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_ et **C**\_\_\_\_\_, représentés par \_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Eric Stampfli, avocat, route de Florissant 112, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.12.2014.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 12 août 2014, notifié à la partie requérante par pli recommandé du 18 août 2014 et remis au cité par voie d'huissier judiciaire le 20 août 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ la somme de 28'429 fr. 05 plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2013 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé était fondé, que A\_\_\_\_\_ violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte qu'il se justifiait de prononcer son évacuation ainsi que l'exécution directe de celle-ci, et qu'enfin B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient justifié d'une créance de 28'429 fr. 05 à titre des loyers et acomptes pour charges dus jusqu'à la fin du bail ainsi que des indemnités pour occupation illicite jusqu'au jour du jugement, montant que A\_\_\_\_\_ était en conséquence condamné à payer.

- B. a.** Par courrier expédié le 25 août 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il demande la modification.

Il indique avoir versé 33'054 fr. 85 le 11 août 2014, en paiement de ses arriérés de loyer et de divers frais, ainsi que des loyers de septembre et octobre 2014. Il dit regretter d'avoir fait attendre ses propriétaires aussi longtemps.

Il produit en annexe à son courrier un courriel du même jour mentionnant le détail des versements effectués.

**b.** Dans leur réponse du 10 septembre 2014 B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, (ci-après : les bailleurs ou les intimés) concluent à ce que l'écriture d'appel de A\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable, à ce que celui-ci soit débouté de toutes ses conclusions, et à ce que le jugement querellé soit confirmé.

Ils font valoir que le courrier du 25 août 2014 ne remplit pas les conditions de motivation prévues à l'art. 311 al. 1 CPC. Au fond, ils indiquent que le paiement du locataire au titre des arriérés de loyer et de charges, reçu par eux le 14 août 2014, est tardif.

**c.** Les parties ont été avisées le 10 octobre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

---

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 1'470 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 13 février 2014, les bailleurs ont mis en demeure le locataire de leur régler dans les trente jours le montant de 19'110 fr., à titre d'arriérés de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 28 février 2014, et l'ont informé de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 15 avril 2014, résilié le bail pour le 31 mai 2014.

**d.** Par requête en protection d'un cas clair, déposée le 2 juillet 2014 au Tribunal des baux et loyers, les bailleurs ont conclu à la condamnation du locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à sa condamnation à leur verser le montant de 25'489 fr.05 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2013 à titre d'arriérés de loyer des mois de février 2013 à mai 2014 et d'indemnité pour occupation illicite du mois de juin 2014 et décompte de chauffage, et à ce que l'exécution directe du jugement d'évacuation à l'encontre de A\_\_\_\_\_ soit ordonnée.

Lors de l'audience de débats du 12 août 2014, ils ont persisté dans leur requête, précisant qu'aucun paiement n'était intervenu à ce jour malgré les promesses du locataire, qui ne s'est pas présenté n'y fait représenter.

**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).

Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel doit être formé par un mémoire écrit et motivé, adressé au greffe de la Cour et comporter les conclusions de l'appelant (art. 311 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; JEANDIN, in CPC,

---

Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.] Bâle, 2011, n° 2 ad art. 311).

Les conclusions doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Elles doivent être formulées clairement, de manière à éviter toute hésitation sur l'objet de la demande (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4P.228/2003 du 19 janvier 2004 consid. 2.2 dont la teneur reste applicable sous le CPC [JEANDIN, op. cit., n° 2 ad art. 311; TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.] Bâle, 2011, n° 11 ad art. 221]).

Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, op. cit., n° 4 ad art. 311).

L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 6.2).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation 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 que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1.).

**1.2** En l'espèce, l'appelant ne prend aucune conclusion expresse permettant à la Chambre de céans de statuer à nouveau, se limitant à solliciter la modification du jugement entrepris. Il ne fait pas valoir de grief particulier contre le jugement que-rellé, se contentant d'indiquer qu'il s'est acquitté, le 11 août 2014, des sommes dues à titre de loyers, charges et indemnités jusqu'à fin octobre 2014.

L'on comprend cependant que l'appelant, qui comparaît en personne, entend obtenir l'annulation du jugement, cela fait, le rejet de la requête de l'intimée.

---

Ainsi, sauf à faire preuve de formalisme excessif, l'appel, formé dans le délai prescrit et dans une affaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., doit être déclaré recevable.

2. **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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, le courriel produit par l'appelant, daté du 11 août 2014, aurait pu être produit devant le Tribunal, lors de l'audience du 12 août 2014 si l'appelant y avait comparu, et doit dès lors être déclaré irrecevable.

3. **3.1** Selon l'article 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'article 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'article 257d al. 2 CO.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'article 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de trente jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non paiement de loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation, étant précisé que les difficultés d'ordre financier du locataire, même correctement documentées, ne permettent pas de retenir qu'en requérant son évacuation la bailleuse détourne le but de la loi (ACJC/667/96 in C/17286/1995).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges ont retenu à bon droit que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réalisées et que partant, celle-ci était fondée. Il est en particulier établi que le locataire ne s'est pas acquitté dans le délai imparti, du montant figurant dans l'avis comminatoire.

En conséquence, depuis l'expiration du terme fixé par le bailleur, conformément à l'avis de résiliation, le locataire ne disposait plus d'un titre juridique quelconque lui permettant de rester dans les locaux. C'est donc en conformité des dispositions légales applicables que l'évacuation du locataire a été prononcée.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4. 4.1** En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC; ACJC/1314/2011 du 17 octobre 2011 consid. 5.5.1).

Selon l'art. 30 LaCC, le Tribunal peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

**4.2** En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'exécution de l'évacuation, le locataire, qui ne s'est pas présenté à l'audience, n'ayant fait valoir aucun moyen permettant de s'y opposer ou justifiant l'octroi d'un sursis.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

- 5. 5.1** Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose. Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose, et ne sont à la charge du locataire que si cela a été prévu (art. 257 et 257a CO).

**5.2** En l'espèce, au moment où le Tribunal a condamné le locataire au paiement de 28'429 fr. 05 plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2013, il ignorait que celui-ci s'était acquitté la veille des arriérés de loyers et charges encore dus aux bailleurs, puisqu'il ne s'est pas présenté à l'audience à laquelle il avait été

convoqué ni n'a produit de pièces. Partant, le Tribunal était parfaitement fondé à condamner le locataire au paiement des loyers et charges impayés tels que justifiés par les bailleurs.

Le jugement entrepris sera confirmé.

C'est dans le cadre d'éventuelles poursuites que les bailleurs pourraient intenter que le locataire sera fondé à faire valoir les paiements effectués (art. 74 et 80 LP).

6. 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 25 août 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/903/2014 rendu le 12 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13133/2014-7-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.*