



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13564/2023

ACJC/1130/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (VD), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2024,

et

Madame B_____, domiciliée c/o Monsieur A_____, _____ [GE], intimée, et
C_____ SA, p.a. **D**_____, _____ [GE], intimée, représentée par **D**_____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 octobre 2024.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/361/2024 du 21 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux le studio n° 012 au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à C_____ SA la somme de 19'250 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 février 2024 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'article 257d al. 1 CO étaient réunies, A_____ n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Depuis l'expiration du terme fixé, le précité et sa sous-locataire ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée, avec mesures d'exécution directe. A_____ était tenu à des dommages et intérêts correspondant aux indemnités pour occupation illicite pour la période pendant laquelle les locaux étaient occupés.

- B. a.** Par acte expédié le 19 avril 2024 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation et la demande en paiement formées par C_____ SA.

Il a produit des pièces nouvelles.

b. Par réponse du 2 mai 2024, C_____ SA (ci-après: la bailleresse ou l'intimée), a conclu au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

B_____ ne s'est pas déterminée dans le délai imparti par la Cour à cette fin.

c. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 14 juin 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ a pris à bail par contrat du 23 novembre 2006 un studio au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

A une date indéterminée, C_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'638 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 18 avril 2023, C _____ SA a mis en demeure A _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 19'620 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période jusqu'au 28 février 2023 ainsi que pour les mois de mars et avril 2023, et l'a informé 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.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 30 mai 2023, résilié le bail pour le 30 juin 2023.

d. Par requête en protection des cas clairs du 17 juillet 2023, C _____ SA a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire et le paiement de la somme de 28'274 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2022.

La requête était dirigée contre "A _____, occupant le logement n° 12, soit un studio au 1^{er} étage dans l'immeuble situé rue 1 _____ no. _____ à Genève".

e. La citation à comparaître n'ayant pas été réceptionnée par le locataire, une nouvelle notification par voie d'huissier judiciaire a été effectuée en date du 8 novembre 2023.

A l'audience du 23 novembre 2023, le locataire n'était ni présent ni représenté.

Par jugement JTBL/993/2023 du 23 novembre 2023, 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 le studio n° 12 au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève, autorisé C _____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ après 10 jours dès l'entrée en force du jugement et condamné A _____ à verser à C _____ SA la somme de 15'244 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2023 (date moyenne).

Le jugement a été notifié rue 1 _____ no. _____ à Genève par voie d'huissier judiciaire le 28 novembre 2023, par remise dans la boîte-aux-lettres et avis de passage sur la porte.

f. Par courrier du 5 février 2024, mentionnant l'adresse de l'expéditeur à la route 2 _____ no. _____, [code postal] E _____ (VD), A _____ a accusé réception de la décision datée de novembre 2023, expliquant que la convocation ne lui avait pas été remise dans les temps et qu'il ne lui avait pas été possible de se rendre à l'audience. Il a indiqué que la régie savait qu'il ne recevait aucun courrier à l'adresse

à laquelle la convocation lui avait été adressée, et que personne ne lui avait communiqué le courrier de convocation.

g. Par ordonnance du 21 février 2024, le Tribunal a admis la requête en restitution formée par A_____ du fait que le bailleur savait que l'adresse mentionnée sur la requête ne correspondait pas au domicile du locataire qui n'y réceptionnait pas ses courriers.

h. C_____ SA a adressé le 29 février 2024 au Tribunal une nouvelle requête en évacuation et paiement dirigée contre A_____ et B_____, occupante du logement (cause enregistrée sous n°C/13564/2023), le montant réclamé à A_____ étant de 24'646 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le dépôt de la requête (cause enregistrée sous n° C/5445/2024).

i. Les deux causes ont été convoquées à une nouvelle audience le 21 mars 2024, lors de laquelle B_____ n'a pas comparu.

La bailleresse a actualisé ses conclusions en paiement à hauteur de 19'250 fr. 80, déposé des pièces et persisté dans sa requête pour le surplus.

A_____ s'est opposé à la requête et a déposé des pièces. Il a déclaré que le studio était exploité comme salon de massage dans le passé et que depuis deux ans, il était occupé par B_____, ignorant toutefois ce que celle-ci y faisait. Il a expliqué avoir eu avec l'ancienne régie un accord concernant les arriérés de loyer, accord qui avait été respecté. Toutefois, en 2021, il avait demandé de diminuer les mensualités et n'avait pas obtenu de réponse. La régie D_____ avait repris la gérance le 1^{er} mai 2021 et un arrangement de paiement avait été proposé, mais pas accepté. Les mois figurant sur la mise en demeure avaient été payés, référence étant faite aux pièces produites en audience. Le locataire a encore précisé ne pas avoir été mis au courant du fait que les paiements servaient à couvrir la dette passée.

Il ressort des pièces produites que le locataire a versé 1'638 fr. les 31 janvier, 12 avril et en mai 2023 (la date exacte n'est pas lisible).

La représentante de la bailleresse a précisé que vu le manque de régularité dans le paiement des mensualités, les propositions du locataire avaient été refusées, la propriétaire voulant récupérer le logement.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger, prononçant la jonction des deux causes sous n° C/13564/2023.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre la condamnation en paiement.

1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, l'appel, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. 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).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant a produit des pièces nouvelles.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions: (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2). De même, c'est en première instance que le locataire doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée (ATF 142 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Conformément aux principes qui précèdent, les pièces produites par l'appelant, antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont irrecevables. Elles ne sont en tout état pas de nature à modifier l'issue du litige.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO en déclarant recevable la requête en protection des cas clairs et en prononçant son évacuation. Il reproche aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte les paiements intervenus, en particulier dans le délai comminatoire, et de n'avoir pas examiné l'accord passé entre les parties, avec l'ancienne régie. Il fait valoir que la bailleuse est de mauvaise foi en réclamant son évacuation, alors que la conclusion d'un accord antérieur démontrait qu'elle souhaitait avant tout récupérer les arriérés de loyer. Le Tribunal aurait dû exiger l'audition de la bailleuse sur la conclusion de l'accord allégué.

L'intimée soutient que les griefs de l'appelant sont erronés, respectivement infondés.

3.1 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

3.2. La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

3.2.1. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

3.2.2. La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités).

Secondement, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision

fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié aux ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

3.2.3. Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1).

3.2.4. Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

3.3 Dans le présent cas, les griefs de l'appelant ne sont pas fondés. En effet, le Tribunal a justement tenu compte des versements effectués, même durant le délai comminatoire. Le versement effectué dans le délai comminatoire, outre qu'il a été affecté à une dette échue, ne suffisait en tout état pas à couvrir l'arriéré réclamé. L'appelant n'expose d'ailleurs pas quels versements, effectués à quelle date, n'auraient pas été pris en compte par le Tribunal, pour démontrer que l'entier de la somme réclamée dans l'avis comminatoire aurait été payée dans le délai.

S'agissant de l'accord conclu avec la précédente représentante de la bailleuse, l'appelant a lui-même admis qu'il en avait demandé la modification, sans recevoir de réponse. L'arrangement de paiement qu'il avait sollicité auprès de la nouvelle

représentante de la bailleresse avait été refusé. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu qu'aucun accord de paiement n'avait été conclu.

Enfin, l'intimée a clairement exposé qu'elle avait refusé tout accord de paiement, au vu de l'irrégularité du paiement du loyer par l'appelant. Aucune mauvaise foi, par ailleurs alléguée pour la première fois devant le Cour, ne saurait dès lors lui être imputée.

L'appel est infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 19 avril 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/361/2024 rendu le 21 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13564/2023.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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. cf. consid. 1.2