

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14058/2017

ACJC/139/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 FEVRIER 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ France, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 septembre 2017, comparant par Me Jean-Marie CRETТАZ, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_**SA**, intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2018.

---

### **EN FAIT**

- A.** **a.** Par jugement non motivé JTBL/805/2017 du 6 septembre 2017, notifié le 11 septembre 2017 par voie édictale à A\_\_\_\_\_, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné ce dernier à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers dont il est responsable, le bureau d'environ 67 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_SA à requérir l'exécution forcée de cette évacuation 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.** Par courrier du 12 septembre 2017, A\_\_\_\_\_ a sollicité la motivation écrite du jugement.
- c.** Le jugement motivé JTBL/805/2017 du 6 septembre 2017 a été expédié pour notification aux parties le 18 septembre suivant.

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de la résiliation prévues à l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies, de sorte que la bailleresse était fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Le locataire ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux litigieux depuis l'expiration du terme fixé, il avait violé l'art. 267 al. 1 CO en continuant à les occuper. Il ne pouvait ainsi qu'être fait droit à la demande, l'évacuation prononcée et l'exécution ordonnée. Le Tribunal a enfin relevé que le locataire n'avait pas comparu à l'audience fixée, à laquelle il avait été dûment assigné par voie édictale, après avoir été constaté que la notification à l'adresse du bail n'était plus possible et que le locataire n'était plus officiellement domicilié dans le canton, si bien que le premier juge n'avait aucune raison de refuser le prononcé dudit jugement.

- d.** En date du 22 septembre 2017, le conseil de A\_\_\_\_\_ a consulté le dossier de la présente procédure auprès du Tribunal.
- B.** **a.** Par acte expédié le 29 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_SA de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.
- A l'appui de son appel, il produit un chargé de pièces (pièces 1 à 18), ne comportant pas de pièce 12.
- b.** Dans sa réponse du 16 octobre 2017, B\_\_\_\_\_SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Par réplique du 26 octobre et duplique du 13 novembre 2017, les parties ont, sur le fond, persisté dans leurs explications et conclusions respectives.

A cette occasion, A\_\_\_\_\_ a produit un chargé de pièces complémentaires (pièces 19 à 23), comprenant la pièce 12 produite nouvellement sous pièce 21, dont il a expliqué qu'il avait omis de la produire par inadvertance dans son chargé d'appel.

B\_\_\_\_\_SA a, préalablement, conclu à ce que ce chargé soit écarté de la procédure.

**d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 16 novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer du 15 juillet 2004 portant sur la location d'un bureau d'environ 67 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève, pour un loyer mensuel fixé à 2'250 fr., hors charges.

**b.** Par avis comminatoire du 9 février 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler, dans les 30 jours, le montant de 132'750 fr. à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mars 2012 à février 2017 (hors frais de rappels et de mise en demeure) 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 bailleresse a, par avis officiel du 21 mars 2017, résilié le bail pour le 30 avril 2017.

**d.** Par requête en protection de cas clair déposée le 22 juin 2017 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

**e.** Une première citation à comparaître accompagnée de la requête et des pièces y relatives a été adressée le 8 août 2017 à A\_\_\_\_\_ par le Tribunal à l'adresse des locaux, laquelle a été retournée avec la mention "*destinataire introuvable*".

**f.** Après avoir été interpellée sur ce point par le Tribunal, la bailleresse a produit, par courriers déposés le 16 août 2017, une attestation établie par l'Office cantonal de la population et des migrations indiquant que A\_\_\_\_\_ n'était plus domicilié dans le canton de Genève, ainsi qu'une photographie de la boîte aux lettres de ce dernier à l'adresse litigieuse sur laquelle "*les nom et prénom de M. A\_\_\_\_\_ ne figur[ai]ent plus (...)*".

Considérant que le locataire tenait manifestement à se dérober à toute notification, elle a sollicité une nouvelle notification de la citation à comparaître par voie édictale, à laquelle le Tribunal a procédé le 18 août 2017.

---

**g.** Lors de l'audience du 6 septembre 2017 tenue par le Tribunal, le locataire n'était ni présent ni représenté et la bailleresse a persisté dans ses conclusions, précisant qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire.

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

**D.** Il résulte en outre de la procédure d'appel les allégations et faits suivants :

**a.** C\_\_\_\_\_SA est une société inscrite à Genève en 1998 et radiée en 2015, dont le siège était dans les locaux litigieux.

A\_\_\_\_\_ en était l'administrateur unique et B\_\_\_\_\_SA l'organe de révision.

A\_\_\_\_\_ allègue qu'il n'a plus son domicile commercial à cette adresse depuis la radiation de la société, qu'il n'y possède pas de boîte aux lettres à son nom, et que B\_\_\_\_\_SA, en sa qualité d'ancien organe de révision de la société précitée et de voisine dans l'immeuble, ne pouvait l'ignorer. Il indique toutefois que, domicilié à \_\_\_\_\_ [France], ce bureau lui permet de "*garder un pied à terre à Genève, [où] il [y] a laissé des affaires et s'y rend très occasionnellement*".

B\_\_\_\_\_SA déclare, pour sa part, n'avoir eu connaissance de l'adresse privée du locataire que lors de la prise de connaissance de l'acte d'appel. Elle conteste avoir su que A\_\_\_\_\_ n'était plus atteignable dans les locaux loués.

**b.** A\_\_\_\_\_ allègue que F\_\_\_\_\_, avec qui il a entretenu des contacts personnels et professionnels, serait l'animateur de B\_\_\_\_\_SA - qu'il considère comme une "*société du Groupe F\_\_\_\_\_*" - bien que n'ayant aucun pouvoir inscrit au Registre du commerce.

B\_\_\_\_\_SA conteste que F\_\_\_\_\_ ait jamais eu de pouvoirs de représentation pour agir en son nom et pour son compte.

**c.** A\_\_\_\_\_ allègue avoir conclu avec F\_\_\_\_\_ un accord tacite selon lequel il cessait de s'acquitter du loyer de son bureau en compensation d'une importante créance due par ce dernier.

En date du 8 mai 2014, A\_\_\_\_\_, accompagné de son conseil, et E\_\_\_\_\_, administratrice unique avec signature individuelle de B\_\_\_\_\_SA, se sont rencontrés dans les locaux de la bailleresse aux fins d'établir une convention en vue de procéder à ladite compensation.

S'en est suivi un échange d'e-mails entre le 14 et le 26 mai entre les précités, ainsi que F\_\_\_\_\_.

**d.** Parallèlement à ces discussions, la bailleresse a adressé un avis comminatoire à A\_\_\_\_\_ en date du 17 juillet 2014, puis a, par avis officiel du 21 août 2014,

résilié le bail pour le 30 septembre 2014. Ces courriers ont été envoyés à A\_\_\_\_\_ à l'adresse des locaux litigieux.

Par courrier du 9 septembre 2014, le conseil de A\_\_\_\_\_ a formellement informé B\_\_\_\_\_SA de ce qu'il était constitué, avec élection de domicile en son Etude, pour la défense des intérêts de son client en lien avec les démarches précitées, et proposé de trouver une solution transactionnelle à cette affaire.

Par courrier du lendemain adressé audit conseil, B\_\_\_\_\_SA a accepté sa proposition et retiré la résiliation de bail.

Ces négociations n'ont toutefois pas abouti.

e. La bailleresse a adressé un nouvel avis comminatoire à A\_\_\_\_\_ en date du 19 juillet 2016, puis a, par avis officiel du 15 septembre 2016, résilié le bail pour le 31 octobre 2016. Ces courriers ont été envoyés à A\_\_\_\_\_ à l'adresse des locaux litigieux.

Par requête en protection de cas clair déposée le 9 décembre 2016 au greffe du Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, avec exécution directe du jugement d'évacuation, requête qui a été déclarée irrecevable par jugement JTBL/44/2017 rendu le 18 janvier 2017. Ce jugement a été rendu par défaut à l'encontre de A\_\_\_\_\_, qui n'était pas représenté.

A\_\_\_\_\_ allègue que, tous les actes relatifs à ces démarches ayant été envoyés à son ancienne adresse professionnelle, il n'en a eu connaissance qu'à la fin du mois de février 2017, relevant que la bailleresse avait malicieusement passé sous silence l'élection de domicile en l'Etude de son conseil dans le but de l'empêcher d'exercer ses droits procéduraux.

### **EN DROIT**

1. La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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

2. **2.1** 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\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

**2.2** En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de plus de 2'250 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte.

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable, en tant qu'il est dirigé contre le prononcé de l'évacuation.

**2.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**2.4** 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).

En l'espèce, sont recevables les pièces nouvelles produites par l'appelant dans son chargé du 29 septembre 2017. Il en est de même de la pièce 21 du chargé du 30 octobre 2017 qui correspond à la pièce 12 que l'appelant a omis de produire dans son chargé initial, au risque de faire preuve de formalisme excessif. En revanche, les autres pièces produites le 30 octobre 2017, qui auraient pu être produites auparavant, sont irrecevables, étant relevé qu'elles ne sont en tout état pas susceptibles de modifier l'issue du présent litige.

S'agissant du jugement JTBL/44/2017 rendu le 18 janvier 2017 dans la cause opposant le locataire et la bailleuse, non produit par les parties, il en sera tenu compte en tant qu'il constitue un fait notoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1 et les réf. cit.).

**3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 137 et 141 al. 2 let. a CPC.

Il fait valoir que l'intimée savait qu'il n'occupait plus le bureau litigieux et qu'elle avait connaissance de la constitution de son conseil pour avoir communiqué avec ce dernier, ainsi que de son élection de domicile. Cela étant, elle avait intentionnellement passé cette information sous silence et induit le Tribunal en erreur. Selon lui, la notification de la convocation à l'audience du 6 septembre 2017 et du jugement entrepris, faites au 1\_\_\_\_\_, en dépit de son élection de domicile, étaient irrégulières et ne pouvaient être tenues pour accomplies. Il soutient également que l'intimée n'a pas effectué toutes les recherches que l'on pouvait attendre d'elle et qui justifiait une notification par voie édictale.

**3.1** La nullité d'une décision doit être relevée d'office en tout temps et par toutes les autorités chargées d'appliquer le droit (ATF 129 I 361 consid. 2; 122 I 97).

**3.2** Selon l'art. 141 al. 1 let. a CPC, la notification est effectuée par publication dans la feuille officielle cantonale ou dans la Feuille officielle suisse du commerce, notamment lorsque le lieu de séjour du destinataire est inconnu et n'a pu être déterminé en dépit des recherches qui peuvent raisonnablement être exigées.

La voie édictale n'est praticable que si le demandeur ignore de bonne foi la résidence ou le domicile du destinataire de l'acte, après avoir accompli toutes les démarches utiles pour le localiser. L'ignorance ne suffit pas : il faut encore que le demandeur ait procédé en vain aux recherches que l'on peut raisonnablement attendre de lui. La partie instante doit par conséquent user de diligence pour découvrir le domicile de sa partie adverse, diligence qui doit s'apprécier au regard de l'ensemble des circonstances. L'assignation par voie édictale est ainsi régulière lorsque la partie instante n'avait pas la possibilité de découvrir le domicile de sa partie adverse ou lorsque celle-ci, sachant qu'un procès a été ouvert contre elle ou ayant même procédé, s'est dérobée à la notification en changeant de domicile sans aviser le greffe. Dite assignation est en revanche inadmissible lorsque le lieu de séjour du destinataire est connu ou peut facilement être découvert. L'autorité doit intervenir d'office pour vérifier que les conditions légales sont bien réunies, mais il appartient au demandeur de justifier préalablement par pièces avoir entrepris des recherches infructueuses. Le jugement rendu sans que le défendeur ait eu connaissance de la procédure ou ait pu y prendre part est nul (ATF 129 I 361 consid. 2; 136 III 571 consid. 4-6). L'on ne peut certes exiger du demandeur qu'il se renseigne régulièrement auprès de l'office cantonal de la population afin de localiser le défendeur. Vu l'importance de la procédure initiée et l'intérêt de ce défendeur à y participer, le demandeur ne peut néanmoins se limiter à produire une simple attestation de cet office pour prétendre ignorer le nouveau domicile du défendeur, mais se doit au contraire d'accomplir des démarches plus sérieuses : au regard des liens unissant les parties, des investigations complémentaires, notamment auprès de la famille de l'appelant ou de son cercle d'amis étant parfaitement exigibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_456/2012 du 16 août 2012 consid. 3.2.2.2-3.2.2.3, rendu sous l'ancien droit de procédure genevois; ACJC/808/2017 du 30 juin 2017 consid. 4.1.2).

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; 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 5P.24/2007 du 19 mars 2007 consid. 4.1).

**3.3.** En l'espèce, une réunion s'est tenue le 8 mai 2014 en présence de l'appelant, de son conseil et de l'administratrice de l'intimée, laquelle a été suivie par un échange d'e-mails notamment entre les précités. A la suite de la résiliation de bail intervenue le 21 août 2014, le conseil de l'appelant s'est, par courrier adressé le 9 septembre 2014 à la bailleresse, formellement constitué, avec élection de domicile en son Etude, pour la défense des intérêts de son client, et a proposé de trouver une solution transactionnelle à cette affaire. Par courrier du lendemain adressé au conseil de l'appelant, l'intimée a accepté cette proposition et retiré la résiliation de bail.

Il apparaît ainsi que l'intimée a eu connaissance en 2014 du fait que le conseil de l'appelant s'était constitué, avec élection de domicile, pour la défense des intérêts de ce dernier, dans le cadre d'un litige concernant les locaux loués par l'appelant.

Par conséquent, on ne saurait admettre qu'interpellée par le Tribunal dans le cadre de la présente procédure, la bailleresse se soit contentée de produire une attestation établie par l'Office cantonal de la population et des migrations indiquant que le locataire n'était plus domicilié dans le canton de Genève, ainsi qu'une photographie de la boîte aux lettres sur laquelle ne figurait que le nom de la société radiée. En effet, l'on pouvait attendre de l'intimée, au vu des éléments à sa connaissance dans le cas d'espèce, qu'elle se renseigne auprès dudit conseil pour savoir s'il était encore constitué et si l'élection de domicile en son Etude était maintenue. En négligeant de procéder ainsi, la bailleresse n'a pas effectué toutes les recherches sérieuses et n'a pas agi avec la diligence que l'on pouvait raisonnablement attendre d'elle au regard de l'ensemble des circonstances.

Il s'en suit que l'appelant - qui allègue n'avoir eu connaissance de l'existence de la présente procédure que lors de la publication du jugement non motivé dans la Feuille d'avis officielle, ce qui n'est pas contesté par l'intimée - ne s'est pas vu régulièrement notifier la convocation à l'audience du 6 septembre 2017 à laquelle étaient jointes la requête et les pièces y relatives, de sorte que la procédure de première instance est entachée d'un grave vice de forme et que le jugement doit être considéré comme nul.

Il sera, par conséquent, constaté la nullité de ce jugement. La cause sera renvoyée aux premiers juges pour nouvelles instruction et décision dans le sens des considérants, après avoir cité correctement les parties à comparaître.

Au vu de ce qui précède, point n'est dès lors besoin d'examiner les autres griefs invoqués par l'appelant.

4. 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 29 septembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/805/2017 rendu le 6 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14058/2017-8.

**Au fond :**

Constate la nullité du jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelles citations à comparaître, instruction et décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*