

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14709/2017

ACJC/1567/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 4 DECEMBRE 2017**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2017, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1211 Genève 12 Champel, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Yann ARNOLD, avocat, rue des Eaux-Vives 49, case postale 6213, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.12.2017.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/825/2017 du 5 septembre 2017, expédié pour notification aux parties le 14 suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de la A\_\_\_\_\_ du 29 juin 2017 à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les avis comminatoires n'indiquaient pas à quelle période correspondaient les arriérés réclamés et ne comportaient aucun extrait du compte de la locataire en annexe, de sorte que cette dernière ne pouvait pas comprendre précisément quelle était la dette à éteindre ou à quelle période les montants réclamés correspondaient et ne pouvait pas, dans ces circonstances, vérifier si les montant réclamés étaient corrects. Les mises en demeure du 3 novembre 2016 ne satisfaisaient, ainsi, pas aux exigences de clarté et de précision consacrées par la doctrine et la jurisprudence en rapport avec l'art. 257d al. 1 CO. La situation n'était donc pas claire.

- B. a.** Par acte déposé le 22 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, la A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, avec suite de frais et débours, au constat de la validité des résiliations de bail notifiées le 16 décembre 2016 et à l'exécution directe de la décision à rendre.

**b.** Dans sa réponse du 9 octobre 2017, B\_\_\_\_\_ conclut à ce qu'il soit constaté que le congé est inefficace, que les conditions de l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, à ce que le recours soit rejeté et à ce que le jugement entrepris soit confirmé.

Elle a, à cette occasion, produit de nouvelles pièces.

**c.** Par courrier adressé le 18 octobre 2017 à la Cour, B\_\_\_\_\_ a reproché à A\_\_\_\_\_ son comportement récent à son égard, lequel a été contesté par cette dernière par courrier du 23 octobre 2017.

**d.** Par réplique du 19 octobre 2017 et duplique du 2 novembre 2017, les parties ont persisté dans leurs explications et conclusions respectives.

**e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 6 novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Le 2 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu avec B\_\_\_\_\_ des contrats de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de

---

l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève), ainsi qu'une place de parc n° \_\_\_\_\_ au sous-sol, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2015.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 710 fr. 90 par mois pour l'appartement (charges et télé-réseau compris) et à 118 fr. 80 pour la place de parc.

**b.** Par avis comminatoires envoyés par courriers recommandés le 3 novembre 2016, la bailleresse, faisant suite à "*divers entretiens téléphoniques et entrevue en [ses] bureaux ce jour*", a constaté que la locataire n'avait pas honoré ses promesses de paiement. Elle l'a mis en demeure de lui régler, dans les trente jours, les montants de 2'843 fr. 60 à titre de "*loyers impayés*" pour l'appartement et de 475 fr. 20 pour la place de parc, à défaut de quoi, elle l'a informée de son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Ces courriers portaient l'indication "*annexe mentionnée*", laquelle n'a pas été produite.

Ces avis n'ayant pas été réclamés, ils ont été envoyés par plis simples le 17 novembre 2016; ils n'ont pas été retournés à l'expéditeur.

**c.** Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleresse a résilié les baux pour le 28 février 2017 par avis officiels du 16 décembre 2016, envoyés par courriers recommandés, lesquels lui ont été retournés, la destinataire étant introuvable à l'adresse indiquée.

Ces courriers ont été envoyés par plis simples les 20 et 21 décembre 2016 et lui ont également été retournés.

**d.** Le 23 décembre 2016, un courrier de la bailleresse a été remis, en mains propres, par le concierge de l'immeuble à la locataire, qui y a apposé sa signature. Selon la bailleresse, ce pli contenait les avis de résiliation et la lettre fixant l'état des lieux de sortie.

**e.** Par requêtes en protection de cas clair déposées le 30 juin 2017 au Tribunal, la bailleresse a requis le constat de la validité des résiliations de bail notifiées le 16 décembre 2016 et l'évacuation de la locataire, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

Elle a notamment produit un relevé de compte au 30 juin 2017, dont il ressort que la locataire n'a pas payé les loyers au mois de mai 2016, les a versés à double au mois de juillet 2016, puis a suspendu tout paiement depuis le mois d'août 2016.

**f.** Lors de l'audience du 5 septembre 2017 tenue par le Tribunal - siégeant dans la composition de trois juges, en présence d'un représentant des services sociaux et d'un représentant de l'office du logement -, la bailleresse a déclaré que les arriérés

se montaient à 9'554 fr. 75 pour l'appartement et 1'663 fr. 20 pour la place de parc, aucun versement n'étant intervenu depuis le dépôt des demandes.

Le représentant de la locataire a admis que celle-ci n'avait effectué aucun paiement depuis août 2016 à la régie, mais qu'elle avait consigné "*ces montants*" (plus de 7'000 fr. selon la locataire) auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire au mois de juin 2017. Il a également indiqué que le nom de cette dernière avait été enlevé de sa boîte aux lettres, qu'elle n'avait pas reçu les résiliations et que l'enveloppe qui lui avait été remise en mains propres était vide.

Le représentant de la locataire a, en définitive, conclu au rejet des demandes, les conditions du cas clair n'étant pas remplies, et à l'octroi d'un délai humanitaire.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a joint les causes et gardé l'affaire à juger.

### **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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée

---

à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié *in* ATF 138 III 620).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

**2.2** En l'espèce, la valeur litigieuse, calculée sur la base des dernières conclusions de première instance, est inférieure à 10'000 fr. ([710 fr. 90 + 118 fr. 80] x 9 mois). Ainsi, seule la voie du recours est ouverte. Partant, interjeté selon la forme et dans le délai prescrits par la loi, l'appel, converti en recours, est recevable.

**2.3** En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

**2.4** Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, *in* SJ 2009 II 267; HOFFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2015, p. 202).

Par conséquent, tant les conclusions nouvelles de l'intimée que les pièces qu'elle a produites devant la Cour sont irrecevables.

- 3.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif en estimant que les indications chiffrées des montants des arriérés figurant dans les avis comminatoires étaient insuffisantes. Selon elle, il ressortait du fait que les avis comportaient une "*annexe mentionnée*" que des relevés de comptes avaient bien été joints. En tout état, lesdites indications chiffrées permettaient à la locataire de déterminer aisément les montants en souffrance et les mois concernés, puisqu'elle savait - et a admis devant le Tribunal - ne plus avoir versé de loyers à l'appelante depuis le mois d'août 2016.

**3.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et

que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6; SJ 2013 I 129). La procédure du cas clair est, alors, irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les réf. cit.).

**3.2** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (ACJC/1205/2017 du 25 septembre 2017 consid. 2.2).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit d'office examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, 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'art. 257d al. 2 CO (ACJC précité).

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. Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les

---

dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les réf. cit.; 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, *in* CdB 2000 p. 109; LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 666; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 123; LCHAT, *Commentaire romand CO I*, 2012, n. 4 ad art. 257d CO; WESSNER, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 17 ad art. 257d CO).

**3.3** En l'espèce, à l'instar des premiers juges, il convient de relever que les avis comminatoires n'indiquaient pas la période à laquelle les arriérés réclamés correspondaient.

L'appelante n'a pas produit de relevés de comptes à la date de la mise en demeure. Les avis ne font pas référence à des relevés joints. La seule indication d'une "*annexe mentionnée*" ne permet pas de discerner quelle aurait été cette pièce.

Par ailleurs, il apparaît que, selon les relevés de comptes au 30 juin 2017, l'intimée a payé les loyers du mois de mai en juillet 2017. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la locataire ne pouvait pas aisément déterminer - au moment déterminant où elle a reçu les avis - les mois restés en souffrance, sur la base des seuls montants des arriérés réclamés, puisque les mises en demeure sont intervenues le 3 novembre 2016, de sorte qu'il n'était pas aisément reconnaissable si les montants réclamés incluaient les mois de juillet et/ou de novembre 2016.

C'est ainsi à raison que le Tribunal a retenu que l'intimée ne pouvait, dans ces circonstances, comprendre précisément quelle était la dette à éteindre, à quelle période correspondaient les montants réclamés et, par conséquent, vérifier leur exactitude, et en a conclu que, dans la mesure où les mises en demeure du 3 novembre 2016 ne satisfaisaient pas aux exigences de clarté et de précision, la situation n'était pas claire.

**3.4** Par conséquent, le recours sera rejeté.

- 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 le recours interjeté le 22 septembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/825/2017 rendu le 5 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14709/2017-7.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**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 :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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