

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15016/2012

ACJC/79/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 21 JANVIER 2013**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants et  
recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2012,  
comparant en personne,

d'une part,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant par l'agence D\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (GE), dans les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des  
présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.01.2013.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/1041/2012 rendu le 24 septembre 2012 et communiqué à chacune des trois parties par plis recommandés du 28 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, et toute autre personne faisant ménage commun avec eux, à évacuer immédiatement de leur personne et de leur biens l'appartement de 3,5 pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) (chiffre 1 du dispositif), a octroyé un sursis à l'exécution du jugement jusqu'au 31 janvier 2013 pour permettre le relogement d'B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ch. 2), autorisé en conséquence C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> février 2013 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et informé les parties sur les voies de recours (ch. 6).

En substance, le Tribunal a constaté que le bailleur avait mis en demeure les locataires, par plis recommandés du 13 mars 2012, de s'acquitter des montants impayés, plis que les locataires n'avaient pas retiré. Appliquant la jurisprudence relative à la théorie de la réception dite relative, les premiers juges ont considéré que les avis comminatoires avaient été reçus par les locataires le septième jour du délai de garde, soit le 23 mars 2012. Les locataires avaient, dans le délai comminatoire, payé 3'690 fr. sur les 3'780 fr. dus, laissant un solde de 90 fr. Le bailleur ayant quand-même résilié le bail, les premiers juges ont laissé indécise la question de l'éventuelle annulation du congé pour violation des règles de la bonne foi, dès lors que les locataires n'avaient pas contesté le congé dans le délai imparti par l'art. 273 al. 1 CO. Les conditions d'une résiliation du contrat de bail selon l'art. 257d al. 1 CO étant manifestement réunies, le Tribunal a considéré que le bailleur était fondé à donner le congé.

**b.** Les plis contenant le jugement précité, notifiés séparément à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, n'ont pas été retirés par ces derniers. A teneur du suivi des envois de La Poste, deux avis de retrait ont été délivrés à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Les plis recommandés ont ensuite été gardés au guichet de La Poste jusqu'au 9 octobre 2012, puis ont été retournés au Tribunal des baux et loyers, lequel a renvoyé leur contenu à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ par pli simple le 16 octobre 2012.

**c.** Par acte expédié le 26 octobre 2012 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ forment appel contre le jugement précité.

A la forme, ils allèguent avoir reçu le jugement entrepris le 16 (sic) octobre 2012, par la poste et en pli simple. Ils indiquent que l'invitation à retirer l'envoi recommandé contenant le jugement d'évacuation ne leur était parvenue qu'au nom de B\_\_\_\_\_ ; ce dernier étant, à cette époque, en grave dépression, A\_\_\_\_\_ "ne

---

*s'était pas inquiétée*" puisque l'avis de retrait n'était adressé qu'à son mari. Au fond, ils concluent à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour de céans constate que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié.

Ils produisent diverses pièces dont une première partie comprend des copies de documents déjà produits devant les premiers juges, et une seconde partie, nouvelle, contient des attestations et rapports médicaux concernant l'état de santé de B\_\_\_\_\_.

**d.** Par mémoire de réponse expédié le 2 novembre 2012, C\_\_\_\_\_ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, en tant qu'il est tardif, et à la confirmation du jugement entrepris.

**e.** Les parties ont été informées par plis du greffe de la Cour du 5 novembre 2012 de la mise en délibération de la cause.

**B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** C\_\_\_\_\_, d'une part, et B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, d'autre part, sont liés par un contrat de bail à loyer du 1<sup>er</sup> mai 1998, portant sur un appartement de 3,5 pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), dont le loyer mensuel, charges comprises, était fixé à 1'790 fr.

**b.** B\_\_\_\_\_ souffre d'un trouble bipolaire de type I, connu depuis 1995. Il est suivi, sur une base régulière, par le Dr E\_\_\_\_\_, psychiatre, depuis le 18 septembre 2012, et le Dr F\_\_\_\_\_, spécialiste FMH en médecine psychosomatique, depuis le 28 septembre 2012. Ces deux praticiens ont délivré des attestations médicales dont il sera fait état ci-après, dans la partie en droit.

**c.** Par requête en cas clair du 12 juillet 2012, C\_\_\_\_\_, a requis devant le Tribunal des baux et loyers l'évacuation, pour défaut de paiement du loyer, de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, de l'appartement susmentionné. Il a également requis l'exécution directe du jugement.

Le bailleur alléguait avoir mis en demeure les locataires, par avis recommandé du 13 mars 2012, de verser l'arriéré de loyer de 3'780 fr. dans un délai de 30 jours, et avoir précisé qu'à défaut, leur contrat serait résilié conformément à l'art. 257d CO. La somme réclamée n'avait pas été payée dans le délai imparti, de sorte que le bail avait été résilié par avis du 23 avril 2012. Au jour du dépôt de la requête, les locataires restaient devoir 4'160 fr.

**d.** Le Tribunal des baux et loyers a convoqué les parties, par plis recommandés du 22 août 2012, à l'audience fixée au 24 septembre 2012.

Les plis destinés aux locataires ayant été retournés par La Poste au Tribunal avec la mention "*non réclamé*", la notification des convocations précitées a eu lieu par huissier judiciaire, le 5 septembre 2012.

e. B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont fait parvenir au Tribunal des baux et loyers, le 21 septembre 2012, un courrier par lequel ils alléguaient ne pas avoir reçu l'avis de commination du bailleur du 13 mars 2012, étant à l'étranger à cette période. Ils ont, notamment, produit des billets d'avion de la compagnie KLM. Ils ont par ailleurs allégué, en produisant les quittances, avoir versé à la régie D\_\_\_\_\_ 1'890 fr. le 13 mars 2012, 3'600 fr. le 5 avril 2012, 2'490 fr. le 23 mai 2012, puis 500 fr. à deux reprises, les 11 et 29 juin 2012.

B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ concluaient à ce que le Tribunal constate que le bail n'avait pas été valablement résilié et rejette en conséquence la requête en évacuation.

f. Le 24 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a tenu son audience en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office du logement.

B\_\_\_\_\_ était présent et a représenté son épouse. Il a déclaré être consultant international dans le domaine financier et bancaire, et avoir des revenus irréguliers.

Le bailleur, représenté par la régie D\_\_\_\_\_, a confirmé que les locataires avaient réglé 3'690 fr. dans le délai comminatoire, mais qu'il restait un solde de 90 fr. au moment de la résiliation du bail. Au jour de l'audience, l'arriéré s'élevait à 7'942 fr. 15. Il s'agissait de la sixième résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers depuis le début du bail, de sorte que le bailleur entendait persister dans sa requête.

B\_\_\_\_\_ s'est engagé à solder l'arriéré dans le délai échéant le 15 octobre 2012. La représentante de la régie a déclaré que si l'arriéré était effectivement intégralement remboursé à cette date, elle discuterait avec le propriétaire pour lui demander s'il acceptait de surseoir à l'exécution du jugement.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience, mention qui figure dans le procès-verbal.

### **EN DROIT**

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO.
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).

---

**2.2** Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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, BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'article 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 assimilée 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). 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).

**2.3** Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel est, selon le jugement querellé qui n'a pas été remis en cause sur ce point, de 1'790 fr., charges comprises.

La durée séparant le dépôt de l'appel du départ prévisible des locataires peut être estimée à neuf mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce Tribunal et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La valeur litigieuse est donc, en l'espèce, supérieure à 10'000 fr. (1'790 fr. x 9 = 16'110 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**3. 3.1** 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 diligence (let. b).

**3.2** En l'espèce, s'agissant d'une procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let c CPC), la Chambre de céans établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let a CPC).

---

Les pièces nouvelles produites par les appelants, qui concernent toutes l'état de santé de B\_\_\_\_\_, seront prises en compte par la Cour dès lors qu'elles concernent les allégués relatifs à l'examen, ci-après, de la recevabilité de l'appel.

4. **4.1** L'appel est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Ce délai est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), laquelle s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b et 257 CPC), procédure choisie par l'intimé.

**4.2** A teneur de l'art. 138 al. 3 let a CPC, lorsque le pli n'est pas retiré par son destinataire, la décision expédiée par envoi recommandé est réputée notifiée à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification. Cette disposition consacre les principes énoncés par la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 119 V 89 consid. 4b; ATF 123 III 492 consid. 1; SJ 2001 I 193 consid. 2 a) aa).

**4.3** En l'espèce, le jugement a été communiqué aux appelants, séparément, pour notification le 28 septembre 2012; les deux plis n'ont toutefois pas été retirés à la poste par les appelants.

L'appelant allègue avoir été malade à l'époque de la notification et dans l'incapacité de gérer ses affaires. Il produit à cet effet le certificat médical établi par le Dr F\_\_\_\_\_ le 22 octobre 2012, faisant état d'une incapacité totale de travail dès le 28 septembre 2012 en raison d'une aggravation de l'état clinique du patient "*qui peut se traduire avec intermittence par des phases d'inhibition persistantes*", ainsi que le certificat médical établi le 24 octobre 2012 par le Dr E\_\_\_\_\_, lequel déclare suivre l'appelant depuis le 18 septembre 2012 et avoir constaté depuis lors une aggravation globale de sa situation clinique.

L'appelante allègue quant à elle, sans le prouver, n'avoir reçu qu'un avis de retrait de La Poste au nom de B\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle ne s'était pas inquiétée à réception de celui-ci.

Or, à teneur du suivi des envois de La Poste, les deux recommandés contenant le jugement du 24 septembre 2012 ont fait l'objet d'avis de retraits, délivrés le 1<sup>er</sup> octobre 2012, et les plis ont été gardés au guichet de La Poste jusqu'au 9 octobre 2012, soit durant sept jours.

Le délai d'appel, dix jours après le délai de garde (art. 142 al. 1 CPC), est ainsi venu à échéance le 19 octobre 2012, de sorte que l'appel, expédié le 26 octobre 2012, n'a pas été formé dans le délai prévu à l'art. 311 al. 1 CPC.

Il sied toutefois d'examiner si, conformément aux réquisits de l'art. 138 al. 3 let a CPC, les appelants devaient s'attendre à recevoir la notification litigieuse.

---

**4.4** La fiction de notification ne s'applique que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine vraisemblance, à recevoir une communication des autorités, ce qui est le cas chaque fois qu'il est partie à une procédure pendante (arrêt 5D\_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1, publié in Pra 2012 (42) 300). Selon le Tribunal fédéral, un rapport procédural, qui impose aux parties de se comporter conformément aux règles de la bonne foi, soit, notamment, de se préoccuper de ce que les actes judiciaires concernant la procédure puissent leur être notifiés, ne prend naissance qu'à partir de la litispendance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4.1.1; ATF 138 III 225 consid. 3.1; 130 III 396 consid. 1.2.3 et les références citées).

**4.5** Il est établi, et non contesté, que l'appelant souffre d'un trouble bipolaire de type I, trouble qui peut se traduire par des phases d'inhibition. Ce trouble est toutefois existant, à teneur des rapports médicaux produits, depuis 1995 environ.

L'appelant est marié à l'appelante, qui ne fait état, elle, d'aucun trouble diminuant sa capacité de gérer ses affaires.

Les appelants ont été informés de l'existence de la présente procédure à réception de la citation, notifiée par huissier judiciaire le 5 septembre 2012, à l'audience du Tribunal des baux et loyers du 24 septembre 2012. Ils ont d'ailleurs pris des conclusions par écrit le 20 septembre 2012 et l'appelant s'est rendu, en personne, à l'audience le 24 septembre 2012, à laquelle il a représenté son épouse et à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger, mention qui figure au procès-verbal.

Les appelants étaient dès lors, tous deux, informés de l'existence de l'action en évacuation intentée par leur bailleur de sorte qu'il y a lieu de retenir, conformément aux principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus, qu'ils devaient s'attendre, avec une certaine vraisemblance, à recevoir une communication, voire un jugement, du Tribunal.

La maladie de l'appelant, connue de longue date et dont les effets sont désormais prévisibles, ne le dispensait pas, dès le début de la présente procédure, de prendre des mesures pour recevoir les actes judiciaires, par exemple en donnant procuration à son épouse en vue de retirer les plis recommandés, cette dernière étant de surcroît également partie. L'appelant, dont l'état de santé s'était détérioré depuis le 18 septembre 2012 à teneur des certificats médicaux produits, s'est d'ailleurs rendu à l'audience du Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2012, ce qui démontre qu'il était quand-même en mesure d'exécuter certains actes.

**4.6** Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la notification du jugement entrepris est intervenue à l'échéance du délai de garde des plis recommandés, soit le 9 octobre 2012. L'appel, formé le 26 octobre 2012, soit plus de dix jours après réception du jugement entrepris, est dès lors tardif et, partant, irrecevable.

- 5.** Le jugement entrepris a prononcé l'exécution directe de l'évacuation, au sens de l'art. 337 al. 1 CPC.

Les appelants ont conclu à l'annulation du jugement querellé, sans distinguer les considérants de ce dernier, de sorte qu'il y a lieu d'examiner la recevabilité d'un recours contre la décision d'exécution.

**5.1** Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 p. 265).

Les principes exposés au considérant 4 ci-devant s'appliquent dès lors, *mutatis mutandis*, au recours formé contre la décision d'exécution de l'évacuation.

**5.2** Au vu de ce qui précède, le recours, tardif, contre la décision d'exécution sera également déclaré irrecevable.

Eût-il été recevable que le recours aurait quoi qu'il en soit été rejeté, les appelants ne critiquant pas la décision d'exécution de l'évacuation.

- 6.** A teneur de l'art. 17 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.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevables l'appel et le recours formés le 26 octobre 2012 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1041/2012 rendu le 24 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15016/2012-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.*

*La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 2.3 ci-dessus).*