

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15034/2017

ACJC/421/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 AVRIL 2018

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 novembre 2017, comparant en personne,

et

B_____, sise _____ (ZH), intimée, comparant par Me André TRONCHET, huissier judiciaire, route de Frontenex 122, 1208 Genève, auprès duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.04.2018.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/1109/2017 prononcé le 9 novembre 2017 et notifié à A_____ le 11 décembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/15034/2017-7-SE et C/1_____-7-SE, sous le numéro de cause C/15034/2017-7-SE (ch. 1 du dispositif), 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 trois pièces dans l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout véhicule, le garage n° 1_____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 3), autorisé la B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} février 2018 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

b. Par acte déposé le 19 décembre 2017 au greffe de la Cour, A_____ forme un recours contre ce jugement. Il conclut à l'annulation de la décision attaquée, à la constatation de la nullité des résiliations de bail du 20 février 2017 et à ce que la B_____ soit déboutée de toutes ses conclusions.

Il allègue un fait nouveau et produit de nouvelles pièces.

c. La B_____ conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties n'ont pas fait usage de leur droit à la réplique.

e. Elles ont été informées le 18 janvier 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. Le 27 mai 2016, la B_____ (ci-après : la bailleresse) a conclu avec A_____ (ci-après : le locataire) deux contrats de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et d'un garage n° 1_____ situé au rez-de-chaussée dudit immeuble.

b. Le loyer de l'appartement a été fixé à 1'184 fr. par mois, charges comprises, et celui du garage à 125 fr. par mois.

c. Par avis comminatoire du 11 janvier 2017, la bailleresse, soit pour elle la régie C_____ (ci-après : la régie), a mis en demeure le locataire de lui régler, dans un délai de trente jours, un montant de 2'668 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges de l'appartement et du garage pour les mois de décembre 2016 et janvier 2017

ainsi que de frais de rappel. Elle l'a informé qu'à défaut du paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

Selon les données de la poste ("Track & Trace"), le pli recommandé contenant la mise en demeure a été retiré par le locataire le dernier jour du délai de garde, soit le 19 janvier 2017.

d. La somme susmentionnée n'ayant pas été intégralement réglée dans le délai comminatoire, la régie a, par avis officiels du 20 février 2017, résilié les baux pour le 31 mars 2017.

C. a. Par requêtes en protection de cas clair déposées au greffe du Tribunal des baux et loyers le 4 juillet 2017, la bailleuse a conclu à ce que le locataire soit condamné à évacuer immédiatement le logement et le parking litigieux. Elle a en outre sollicité l'autorisation de faire exécuter directement le jugement.

b. Ces requêtes ont été enregistrées sous les numéros de cause C/15034/2017 et C/1_____.

c. Par écriture spontanée datée du 22 septembre 2017 et reçue le 25 septembre suivant par le Tribunal, A_____ a conclu à la nullité de la résiliation du 20 février 2017 au motif, notamment, que cette dernière ne comportait pas la signature de deux personnes disposant du pouvoir d'engager la régie à teneur du Registre du commerce.

La bailleuse n'a pas contesté que les signataires des avis de résiliation litigieux n'étaient pas inscrits audit Registre.

d. Lors de l'audience du Tribunal du 25 septembre 2017, le mandataire de la bailleuse a produit un relevé du compte du locataire et indiqué que l'arriéré s'élevait toujours à deux mois de loyer tant pour l'appartement que pour le garage. Il a exposé que la relation contractuelle avait été émaillée de nombreux retards de paiement et rappels et que sa mandante n'était pas disposée à trouver un arrangement.

A_____ n'a pas contesté l'arriéré de loyer. Il a indiqué qu'il percevait un salaire de 3'500 fr. par mois et qu'il s'engageait à régler le montant en souffrance avant la fin de la semaine. Il a en revanche contesté avoir reçu des rappels avant la mise en demeure du mois de janvier 2017.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a reconvoqué les causes au mois de novembre 2017 et ordonné la comparution personnelle de la bailleuse.

e. Par courrier adressé au Tribunal le 2 novembre 2017, la bailleuse s'est excusée de ne pas pouvoir comparaître à l'audience du 9 novembre suivant et a indiqué que la régie, soit pour elle D_____, détenait tout pouvoir de sa part pour "gérer

directement cette affaire" et la représenter lors de l'audience. Elle a par ailleurs confirmé qu'elle entendait obtenir l'évacuation du locataire, ce dernier n'ayant jamais été à jour dans le paiement des loyers.

f. Lors de l'audience du 9 novembre 2017, le locataire a indiqué s'être acquitté des loyers en souffrance en date du 3 novembre 2017. Le mandataire de la bailleresse a quant à lui confirmé que l'arriéré avait été résorbé.

La bailleresse a pour le surplus persisté dans ses conclusions en évacuation, ce sur quoi les causes ont été gardées à juger.

- D. Aux termes de son jugement du 9 novembre 2017, le Tribunal a retenu que le locataire n'abusait pas de son droit en invoquant la nullité des avis de résiliation du 20 février 2017. Le fait que ces avis aient, par hypothèse, été signés par des personnes non inscrites au Registre du commerce ne prêtait cependant pas à conséquence. Par la continuation de la procédure, la régie, qui était dûment autorisée à représenter la bailleresse, avait en effet ratifié les résiliations en question. Ces dernières étaient dès lors valables à la forme.

Les conditions de l'art. 257d CO étaient pour le surplus réalisées, de sorte que le locataire ne disposait, depuis le 31 mars 2017, plus d'aucun titre pour occuper les locaux litigieux. Son évacuation devait par conséquent être prononcée. Compte tenu des circonstances du cas, il convenait toutefois de surseoir à l'évacuation jusqu'au 31 janvier 2018.

- E. Par courrier daté du 6 décembre 2017, la régie a adressé au locataire des factures ainsi que des bulletins de versement en vue du paiement des loyers de l'appartement et du garage pour les mois de janvier à juin 2018.

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).

La valeur litigieuse de l'expulsion en procédure de protection des cas clairs correspond au dommage présumable résultant du retard au cas où il serait retenu que les conditions d'une expulsion dans la procédure de l'art. 257 CPC ne sont pas réunies; il consiste dans les loyers ou la valeur d'usage hypothétiques pendant le temps nécessaire à obtenir une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire (arrêts du Tribunal fédéral 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; 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.1).

Dans le cadre de cette estimation, il convient de prendre en considération la possibilité pour le locataire, en cas d'admission du point de vue qu'il défend, de bénéficier de la période de protection contre les congés de trois ans résultant de l'art. 271a let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_622/2013 précité consid. 2 et les références citées).

1.2 En l'espèce, l'appelant soutient, entre autres, que les congés qui lui ont été adressés en date du 20 février 2017 seraient nuls au motif que les baux auraient été remis en vigueur par actes concluants. En cas d'admission de ce grief, il bénéficierait d'une protection contre les congés durant trois ans au sens de la norme susvisée. La valeur litigieuse excède par conséquent largement le seuil de 10'000 fr. exigé par la loi (36 mois x 1'309 fr. de loyer pour l'appartement et le garage = 47'124 fr.).

Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte à l'encontre du jugement du 9 novembre 2017, et ce nonobstant le fait que l'appelant ait improprement qualifié son acte du 19 décembre 2017 de "recours" (cf. REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 51 ad art. 308-318 CPC).

1.3 L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 142 al. 1, 314 al. 1 CPC cum art. 248 let. b et 257 CPC), il sera déclaré recevable.

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2. 2.1** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

Toutefois, la nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 publié in SJ 2013 I 129).

2.2 En l'espèce, l'appelant a joint à son appel les factures de loyer et les bulletins de versement qui lui ont été adressés par la régie en date du 6 décembre 2017, postérieurement au prononcé du jugement entrepris. La présente procédure étant régie par l'art. 257 CPC, ces pièces sont irrecevables, au même titre que l'allégué qui s'y rapporte.

-
3. L'appelant conclut à ce qu'il soit constaté que les résiliations de bail intervenues le 20 février 2017 sont nulles et à ce que l'intimée soit déboutée de ses conclusions en évacuation. A l'appui, il fait valoir que les formulaires n'ont pas été signés par des personnes habilitées à engager la régie à teneur du Registre du commerce. Or, compte tenu du formalisme prévalant en matière d'évacuation d'un logement, le Tribunal ne pouvait pas considérer que ces résiliations avaient été ratifiées par actes concluants, à l'occasion du dépôt des requêtes d'expulsion.

3.1 Conformément à l'art. 266l CO, le congé d'un bail d'habitation doit être donné par écrit (al. 1) et, lorsqu'il émane du bailleur, au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 2). Il s'agit dans ce dernier cas de l'exigence d'une forme écrite qualifiée (ATF 140 III 54 consid. 2.3).

3.1.1 La forme écrite est régie par les art. 12 ss CO. Elle implique que l'original comporte la signature manuscrite de l'auteur (art. 14 al. 1 CO). L'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite (art. 11 al. 2 CO), répond au besoin de pouvoir attribuer une déclaration à une personne clairement identifiable (ATF 140 III 54 consid. 2.3 et les références citées, notamment à l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 10 novembre 1997 publié in Droit du bail 1999 n. 21 p. 29 ch. 3; ATF 138 III 401 consid. 2.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.1.2).

Ainsi, lorsque le congé est notifié par le bailleur uniquement au moyen d'une formule officielle, cette dernière doit être signée pour satisfaire à l'exigence de forme écrite requise par l'art. 266l CO (ATF 140 III 54 consid. 2.3 et les références citées).

Lorsque le locataire conteste que tel ait été le cas, il incombe au bailleur de démontrer que les formalités prévues par l'art. 266l CO ont été respectées (BOHNET, Le fardeau de la preuve en droit du bail, in 19^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2016, p. 59).

3.1.2 Dans le cadre d'une société anonyme, le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers (art. 718 al. 1 CO). Celui-ci peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués), ou à des tiers (directeurs; art. 718 al. 2 CO). Il est tenu de communiquer au Registre du commerce le nom des personnes qui ont le droit de représenter la société (art. 720 CO). Ce système de représentation n'exclut toutefois pas que la société se fasse représenter, selon les règles des art. 32 ss CO, par un administrateur, un actionnaire ou même un tiers, par exemple un avocat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.5; 4A_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2 et la doctrine citée; voir également ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et les références citées).

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a ainsi retenu à plusieurs reprises que la teneur du Registre du commerce ne contraignait pas une personne morale à agir exclusivement sous la signature des collaborateurs autorisés pour ce faire. En d'autres termes, la régie mandatée par le bailleur peut sans autre, sur la base des art. 32 ss CO, désigner l'un de ses collaborateurs ne disposant pas de la signature individuelle selon le Registre du commerce pour entreprendre en son nom des actes juridiques tels que l'envoi d'une résiliation de bail (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 10 novembre 1997 publié in *Droit du bail* 1999 n. 21 p. 29 ch. 3; dans le même sens : ACJC/1457/2010 du 13 décembre 2010 consid. 2.4 et ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3).

3.1.3 Le congé qui ne comporte pas la signature du bailleur ou d'un représentant autorisé doit être déclaré nul (art. 266o CO; BOHNET/CONOD, *La fin du bail et l'expulsion du locataire*, 18^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 93; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4^{ème} éd. 1995, n. 25 ad art. 266l CO; CORBOZ, *La nullité du congé dans le nouveau droit du bail*, in *Cahiers du Bail* 2/94, p. 50).

Cette informalité peut être soulevée en tout temps, y compris dans la procédure d'expulsion. L'invocation de la nullité de la résiliation peut toutefois constituer un abus de droit (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2 et 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.2), notamment lorsque le locataire utilise une institution juridique contrairement à son but, pour satisfaire des intérêts qui ne sont pas protégés par la norme, ou lorsqu'il se rend compte du vice de forme mais s'abstient de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 138 III 401 consid. 2 = SJ 2012 I 446; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Un tel abus a notamment été retenu à l'encontre d'un locataire invoquant la nullité d'une hausse de loyer six ans après que cette dernière lui ait été notifiée, au motif que la formule officielle n'avait pas été signée à la main, mais à l'aide d'un fac-similé. Il a été jugé que la formule officielle avait atteint son but d'information dès lors que le locataire avait reçu toutes les données utiles pour contester la hausse s'il s'y croyait fondé. Alors que l'exigence d'une signature manuscrite devait permettre d'authentifier le document, le locataire ne prétendait pas avoir eu le moindre doute sur le fait que la formule émanait bien du bailleur. En pareilles circonstances, invoquer l'absence de signature manuscrite était constitutif d'un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2 = SJ 2012 I 446).

Se fondant sur l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a considéré comme abusif le fait d'invoquer la nullité d'un avis comminatoire au motif que seule la lettre adressée au mari était signée, contrairement à celle envoyée à l'épouse qui ne l'était pas. L'épouse ne pouvait en effet douter du fait que la lettre qui lui était destinée provenait bien de la bailleuse et traduisait sa volonté. Cette communication

répondait dès lors au but poursuivi par l'art. 257d al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.1.2).

3.2 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que la régie disposait du pouvoir de représenter l'intimée dans le cadre de la relation de bail à loyer portant sur les locaux litigieux, ni que ce pouvoir comportait, notamment, celui de résilier les baux y afférents. Se pose en revanche la question de savoir si les avis de résiliation du 20 février 2017 auraient dû être déclarés nuls, faute d'avoir été signés par des personnes pouvant engager ladite régie à teneur du Registre du commerce.

Or, au vu des principes rappelés ci-dessus, la régie pouvait désigner, en vertu des règles relatives à la représentation, des personnes non inscrites au Registre du commerce ou ne disposant que d'une signature collective pour entreprendre des actes juridiques en son nom. Dès lors, le simple fait que les avis de résiliation litigieux n'aient pas été signés par deux personnes disposant d'un pouvoir de signature selon le Registre du commerce ne saurait emporter leur nullité.

Certes, l'on pourrait se demander si, conformément aux règles régissant le fardeau de la preuve, il n'aurait pas incombé à l'intimée de préciser l'identité des signataires des avis de résiliation et de démontrer que ces derniers s'étaient vu déléguer les pouvoirs nécessaires à l'interne pour signer de tels avis.

Cette question peut cependant souffrir de rester indécise dès lors qu'en se prévalant d'un tel vice dans le cadre de la procédure d'expulsion, l'appelant commet un abus de droit.

Il appert en effet qu'à réception tant du congé que de la requête en évacuation, l'appelant n'a pas pris contact avec la régie afin de s'enquérir de l'identité des signataires des avis de résiliation litigieux et des pouvoirs de représentation dont ceux-ci étaient investis. Il s'est au contraire accommodé de cette situation jusqu'au 22 septembre 2017, date de l'envoi de ses écritures au Tribunal, soit durant plus de sept mois. Il n'a en outre pas allégué qu'en raison de cette informalité, il aurait eu des doutes sur le fait que les avis de résiliation provenaient de la régie et que cette dernière avait agi pour le compte de l'intimée, ni n'a fait valoir d'autre préjudice. Partant, l'appelant se prévaut de l'absence de signature valable au bas des avis de résiliation du 20 février 2017 dans le seul but de s'opposer à son expulsion, ce qui constitue un abus de droit.

Au vu de ce qui précède, l'hypothétique absence de validité formelle des avis de résiliation du 20 février 2017 ne saurait faire obstacle aux conclusions en évacuation prises par l'intimée.

Il s'ensuit que la question de savoir si les avis de résiliation litigieux ont été ratifiés au travers de l'introduction des requêtes en évacuation peut demeurer indécise.

4. **4.1** L'appelant fait encore valoir que la régie lui a adressé, en date du 6 décembre 2017, des bulletins de versement pour le paiement des loyers des mois de janvier à juin 2018. Ces documents ne portant pas la mention "indemnités pour occupation illicite des locaux" et ayant été envoyés postérieurement à la dernière audience tenue par le Tribunal, l'intimée aurait, en agissant de la sorte, manifesté par actes concluants sa volonté de poursuivre le bail.

Ce grief étant fondé sur des faits nouveaux irrecevables (cf. supra, ch. 2.2), il n'y a pas lieu de l'examiner dans le cadre du présent appel.

4.2 En tout état de cause, il appert que l'intimée a résilié les baux de l'appelant pour défaut de paiement le 20 février 2017 pour le 31 mars 2017 et introduit les requêtes en évacuation le 4 juillet suivant. Lors de l'audience du 25 septembre 2017, le mandataire de l'intimée a exposé que l'appelant n'était pas à jour dans ses paiements, l'arriéré s'élevant à deux mois, et que sa mandante n'était pas disposée à trouver un arrangement. L'intimée a réitéré sa position peu de temps avant l'audience du 9 novembre 2017, en faisant part de sa volonté d'obtenir l'évacuation de l'appelant car la situation n'avait jamais été à jour. Lors de ladite audience, elle a en outre persisté dans ses conclusions, en dépit du fait que l'arriéré avait été résorbé en date du 3 novembre 2017.

Il s'ensuit que depuis la résiliation des baux, l'intimée a manifesté, à chaque fois qu'elle en a eu l'occasion, qu'elle n'était pas disposée à trouver une solution amiable avec l'appelant et que quand bien même ce dernier avait fini par régulariser sa situation, elle souhaitait récupérer les locaux litigieux. Par conséquent, l'appelant ne pouvait inférer de bonne foi de l'envoi par la régie, quatre semaines après la dernière audience devant le Tribunal, de factures pré-imprimées et de bulletins de versement portant la mention "loyer" et non "indemnités pour occupation illicite", que l'intimée avait modifié la position qu'elle avait récemment exprimée et qu'elle acceptait de remettre les baux en vigueur. Une telle interprétation n'aurait été possible qu'en présence d'éléments additionnels (par exemple des assurances orales données par la régie quant à la remise en vigueur du bail), lesquels n'ont pas été allégués dans le cas d'espèce (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_423/2016 du 21 décembre 2016 consid. 2 et 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et les références citées).

En conclusion, même si le grief de conclusion d'un bail tacite était recevable, il ne pourrait être admis au vu des circonstances du cas d'espèce.

5. L'appel sera dès lors rejeté et le jugement entrepris confirmé.

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 19 décembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/1109/2017 rendu le 9 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15034/2017-7.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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. cf. consid. 1.2.