

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15174/2013

ACJC/188/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2013, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place de Longemalle 16, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 9 octobre 2013, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire sur requête de cas clair, a déclaré irrecevable la requête en évacuation formée le 11 juillet 2013 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et indiqué que la décision pouvait faire l'objet d'un appel dans les 10 jours suivants la notification (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont considéré que l'examen *prima facie* du dossier ne permettait pas de retenir de façon évidente que le bailleur était en droit d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, conformément à l'art. 1 al. 2 du contrat cadre romand (ci-après : CCR), d'une part, dans la mesure où la sommation du 17 septembre 2012 du bailleur au locataire de payer les mensualités d'août et septembre 2012 "à réception de la présente" pour s'acquitter du loyer en retard sous menace du paiement trimestriel emportait sommation de payer l'arriéré dans un délai extrêmement bref, de l'ordre de 2 à 3 jours tout au plus, ce qui était largement inférieur au délai de 10 jours jugé admissible par la doctrine et la jurisprudence. Cette mise en demeure manquait en outre de clarté, le locataire n'étant pas en mesure de déterminer le délai de paiement effectif à observer pour éviter le paiement du loyer par trimestre d'avance. Par surcroît de motifs, le Tribunal a observé que les avis comminatoires adressés au locataire n'étaient pas signés, alors que l'art. 257d al. 1 CO prévoit comme condition de validité que cet avis revête la forme écrite, ce qui implique la signature manuscrite (art. 13 et 14 CO).

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 18 octobre 2013, A_____ forme un appel contre le jugement précité. Il demande à la Cour d'annuler ledit jugement et, statuant à nouveau, de condamner B_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de tout tiers, l'appartement n. 2_____ au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE), en le laissant en bon état de réparation locative. Il conclut également à ce que l'exécution immédiate du jugement soit ordonnée dès son entrée en force et à ce que B_____ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

Il a déposé une pièce nouvelle.

c. Par courrier du 18 octobre 2013 du greffe de la Cour, B_____ a été invité à répondre au recours dans un délai de 10 jours. Il n'a pas fait usage de son droit de réponse.

d. Les parties ont été informées, par pli du 11 novembre 2013 de la Cour de justice, de la mise en délibération de la cause.

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

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE).

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 950 fr. par mois.

Le bail était soumis aux conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2006), sous réserve de clauses particulières mentionnées dans le contrat.

b. Par pli recommandé du 17 septembre 2012, le bailleur a mis le locataire en demeure de lui verser, "*à réception de la présente*", le montant de 1'920 fr., correspondant aux mensualités d'août et septembre 2012, frais de rappel inclus, et l'a informé de son intention, à défaut du règlement intégral de la somme réclamée dans le délai fixé, d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance.

B_____, a été avisé pour retrait le 18 septembre 2012 et le délai de garde est arrivé à terme le 25 septembre 2012. Il n'a pas retiré cet envoi.

c. Constatant que les loyers n'étaient plus payés depuis le 6 juillet 2012, par avis comminatoire du 5 octobre 2012, le bailleur a mis le locataire en demeure de lui régler, sous 30 jours, le montant de 4'780 fr., correspondant aux mensualités d'août à décembre 2012, frais de rappel inclus, 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.

Le locataire n'a pas retiré l'envoi recommandé à l'échéance du délai de garde le 15 octobre 2012. L'avis lui a été adressé par pli simple le 22 octobre 2013.

d. Par pli recommandé du 11 janvier 2013, le bailleur, se référant à la sommation du 17 septembre 2012, a informé le locataire que le loyer était désormais payable par trimestre d'avance et le sommait d'effectuer à réception du courrier le versement de 1'900 fr., correspondant aux mensualités de février et mars 2013, et d'ici le 31 mars 2013 celui de 2'850 fr., correspondant aux mensualités d'avril à juin 2013, et ainsi de suite de trimestre en trimestre.

Le locataire n'a pas retiré l'envoi recommandé, le délai de garde étant arrivé à terme le 21 janvier 2013.

e. Par avis comminatoire du 25 janvier 2013, le bailleur a mis le locataire en demeure de lui régler, sous 30 jours, le montant de 1'920 fr., correspondant aux mensualités de février et mars 2013, frais de rappel inclus, 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.

Le locataire n'a pas retiré l'envoi recommandé à l'issue du délai de garde le 5 février 2013. L'avis lui a été adressé par pli simple le 12 février 2013.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 12 mars 2013, résilié le bail pour le 30 avril 2013.

Le locataire n'a pas retiré l'envoi recommandé, le délai de garde étant arrivé à terme le 20 mars 2013. L'avis lui a été adressé par pli simple le 2 avril 2013.

g. Par requête déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 11 juillet 2013, le bailleur, agissant par voie de procédure sommaire pour cas clair, a requis l'évacuation de B_____. Il a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation du locataire.

h. Lors de l'audience du 1^{er} octobre 2013, le bailleur, par l'intermédiaire de son conseil, a persisté dans ses conclusions, en précisant qu'aucun versement n'avait été effectué dans le délai comminatoire et que les mensualités étaient à jour au 31 octobre 2013. Sur interpellation du Tribunal, il a indiqué qu'il n'était pas en possession d'un exemplaire signé des sommations adressées au locataire les 17 septembre 2012, 5 octobre 2012, 11 et 25 janvier 2013. Le locataire a précisé que l'appartement était sous-loué depuis plusieurs années, ce dont la régie avait été informée. L'occupant du logement était assisté financièrement par l'Hospice général, lequel s'acquittait directement du loyer en main de la régie, au nom de l'intéressé, depuis 2011. Le locataire a regretté ne pas avoir été informé par le sous-locataire des différentes mises en demeure de la régie, ce qui aurait permis d'éviter les retards pris dans le paiement du loyer courant. Il a déposé le contrat de sous-location du 15 mars 2008, sa réponse du 28 décembre 2010 à la régie concernant la prolongation de la sous-location, la lettre de l'Hospice général du 13 avril 2011 garantissant le paiement du loyer pour le sous-locataire, les décomptes de versements directs par l'Hospice à la régie pour le compte du sous-locataire pour la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2013.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

C. Les arguments de l'appelant seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

- 1.** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs.
- 2.** **2.1** La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), étant précisé que, s'agissant de la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable à cet égard (art. 309 let. a CPC).

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 n. 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - de 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 un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du

4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LCHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49).

La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et l'exécution directe de celle-ci. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

2.2 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 l'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, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

2.3 En l'espèce, le loyer mensuel charges comprises est de 950 fr., de sorte que la valeur litigieuse, qui est de 8'550 fr. (950 fr. x 9 mois), est inférieure au seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). Seule la voie du recours est donc ouverte contre la décision portant sur une requête d'évacuation.

L'appel irrecevable en tant que tel, répond néanmoins aux conditions de forme prévues pour le recours (art. 130, 131 et 319 CPC). On ne voit a priori pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimé.

Par conséquent, l'appel sera traité comme un recours.

2.4 Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (321 al. 2 CPC).

La décision querellée a été rendue le 9 octobre 2013 en application de la procédure sommaire à la suite d'une requête en cas clair (art. 248 let. b et art. 257 al. 1 CPC). L'appelante a adressé son appel le 18 octobre 2013 au greffe de la Cour.

Le recours a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.5 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^e éd., Berne, 2010, n. 2307).

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle déposée par le recourant, soit un état locatif au 30 septembre 2013, est dès lors irrecevable.

- 3. 3.1** En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le Tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). D'après l'al. 3, le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

Pour obtenir la protection dans les cas clairs, le requérant doit apporter immédiatement la preuve stricte des faits qui fondent sa prétention. Les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Il n'est pas exigé du défendeur qu'il rende ses objections vraisemblables comme dans une procédure de mainlevée de l'opposition; il est suffisant qu'il avance des objections qui ne paraissent pas vouées à l'échec (ATF 138 III 620 = SJ 2013 I 283).

Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), 2011, Bâle, 2011, n. 24 ad art. 257).

3.2 L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

3.2.1 Selon 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 bail-

leur 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 30 jours pour des locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit 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 bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, enfin 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.

Lorsque les exigences légales ou contractuelles permettant de donner congé ne sont pas remplies, le congé n'est pas annulable, mais est inefficace et sans effet, ce qui peut être invoqué en tout temps, sous réserve de l'abus de droit. Ainsi, le locataire est recevable à soutenir que le congé est inefficace alors même qu'il n'a pas agi dans le délai prévu par l'art. 273 al. 1 CO (SJ 2004 p. 249).

3.2.2 Aux termes de l'art. 1 CCR, qui déroge à l'art. 257c CO - lequel est de droit dispositif - et qui a été déclaré de force obligatoire générale, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1); lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que les loyers, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2). L'application de l'al. 2 de cette disposition paritaire a été admise par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4C.347/2004 du 9 novembre 2004 consid. 3; ROSSINELLI, Les contrats-cadres de baux à loyers : force obligatoire et champ d'application, in 16^e Séminaire sur le droit du bail [Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel], 2010, p. 161 ss, spéc. n. 65 ss).

Cet article 1 du CCR a été repris, mot pour mot, à l'art. 12 al. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2006) intégrées au bail liant les parties à la présente procédure.

Le recourant reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu que les conditions formelles pour obtenir le règlement des mensualités par trimestre d'avance n'avaient pas été respectées.

3.2.3 D'après la jurisprudence de la Cour de justice, une mise en demeure de payer l'arriéré de loyer dans un délai de dix jours sous menace du paiement trimestriel est admissible (ACJC/597/2011); la Cour se réfère à cet égard à LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 311, n. 47). La jurisprudence du Tribunal fédéral ne répond pas explicitement à cette question.

3.2.4 En l'espèce, le recourant conteste la pratique de certaines chambres du Tribunal consistant à retenir que "si la mensualité mise en demeure est payée" dans le délai, le règlement du loyer par trimestre d'avance ne peut plus être exigé, ce qui viderait de sa substance l'application du contrat cadre romand. Il soutient que la "ratio legis" du contrat cadre romand serait que si dans les mois suivants, le loyer n'est pas payé dans les 10 premiers jours du mois, par un simple avis, le bailleur peut réclamer le règlement des mensualités par trimestre d'avance.

Le Tribunal a considéré qu'il n'était pas évident que le bailleur fut en droit d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, le délai fixé ("*à réception de la présente*") par la sommation étant largement inférieur au délai de 10 jours jugé admissible par la doctrine et la jurisprudence pour s'acquitter du loyer en retard sous menace du paiement trimestriel. Il a également considéré que cette mise en demeure manquait de clarté, le locataire n'étant pas en mesure de déterminer le délai de paiement effectif à observer pour éviter le paiement du loyer par trimestre d'avance.

C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas certain que l'avis comminatoire fixant un délai à l'évidence inférieur à 10 jours et, la résiliation subséquente pour défaut de paiement, soient valables, la situation juridique ne pouvant être considérée comme claire. D'autre part, une locution telle qu'"à réception de la présente" ne satisfait pas l'exigence de clarté requise par la procédure régie par l'art 257 CPC, faute de pouvoir déterminer avec précision le délai accordé, à supposer qu'il l'ait été.

En considérant que la situation juridique nécessitait un développement incompatible avec la procédure en protection de cas clair, le Tribunal n'a pas violé l'art. 257 CPC.

3.3 Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant.

L'appel se révèle ainsi infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

4. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 18 octobre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/1085/2013 rendu le 9 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15174/2013-7-SE.

Déclare irrecevable la pièce nouvelle déposée le 18 octobre 2013 par A_____.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 15'000 fr. (cf. 2.3).