



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/15278/2019

ACJC/312/2020

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 24 FEVRIER 2020

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 septembre 2019, comparant en personne,

et

**1) Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

- **Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (France),

- **Madame D**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

- **Madame E**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

- **Monsieur F**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),

- **Monsieur G**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),

- **Monsieur H**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),

- **Madame I**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

- **Monsieur J**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (VD),

- **Madame K**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

- **Madame L**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

- **Madame M**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimés, tous représentés par la régie N\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

**2) Monsieur O**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (ZH), autre intimé, représenté par Me Ingrid HANULIK-BOLZERN, avocate, Kreuzstrasse 82, 8032 Zürich, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

---

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/942/2019 du 19 septembre 2019, reçu par A\_\_\_\_\_ le 10 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné O\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement l'appartement de 4 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [à] Genève, ainsi que la cave n° XX y afférente (ch. 1 du dispositif), autorisé les propriétaires de l'immeuble précité à requérir leur évacuation par la force publique 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. a.** Le 21 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ a formé appel et recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, déclare la requête en évacuation du 5 juillet 2019 irrecevable et déboute les parties de toute autres conclusions.

**b.** Le 31 octobre 2019, O\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

Il a produit des pièces nouvelles.

**c.** Le 4 novembre 2019, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

Ils ont produit deux pièces nouvelles.

**d.** Les parties ont été informées le 6 janvier 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de l'immeuble situé à l'adresse 1\_\_\_\_\_, à Genève.

**b. b.a** Le 25 juin 2014, les "consorts H/I/J/K/L\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E/F/G\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ ", en tant que bailleurs, d'une part, et O\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, en tant que locataires conjoints et solidairement responsables entre eux, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [à] Genève.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'060 fr. par mois, charges comprises.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014 jusqu'au 30 juin 2019.

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties devaient s'avertir de leurs intentions au sujet du renouvellement du bail pour une période de cinq ans ou de sa dénonciation. A défaut, le bail était reconduit tacitement pour une durée de cinq ans, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties données trois mois à l'avance (art. 4 des clauses particulières du bail).

**b.b** Les locataires étaient, au moment de la conclusion du bail, liés par un partenariat enregistré conclu en 2008.

**c.** Par courrier du 28 mai 2018, portant la signature conjointe de O\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, et adressé aux "Consorts H/I/J/K/L\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E/F/G\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_", propriétaires", représentés par la régie N\_\_\_\_\_ SA, les locataires ont résilié le bail pour le 31 août 2018, indiquant qu'ils devaient déménager pour des raisons professionnelles.

A\_\_\_\_\_ allègue que O\_\_\_\_\_ a imité sa signature sur ce courrier, ce que ce dernier conteste.

**d.** Le 11 juillet 2018, les locataires, faisant suite à un entretien téléphonique avec la régie, ont informé les bailleurs de ce qui suit : "nous avons décidé d'annuler la résiliation du contrat de bail soumis le 28.5.2018 et conformément du contrat continuons la location jusqu'en juillet 2019".

A\_\_\_\_\_ admet avoir signé ce courrier.

**e.** Le 12 juillet 2018, les bailleurs, représentés par la régie, ont répondu aux locataires que le congé donné pour le 30 juin 2019 était accepté et les a informés qu'un état des lieux préliminaire se tiendrait le mercredi 24 avril 2019 à 8h30, l'état des lieux de sortie définitif étant fixé au 1<sup>er</sup> juillet 2019 à 8h30.

**f.** Les locataires se sont séparés en novembre 2018.

**g.** Par courriel du 20 avril 2019, A\_\_\_\_\_ a demandé à O\_\_\_\_\_ de prolonger le contrat de bail de six mois au motif qu'il n'avait aucun emploi ni logement.

Le lendemain O\_\_\_\_\_ lui a répondu par la négative, relevant qu'ils avaient eux-mêmes résilié le contrat pour 30 juin 2019. Il lui suggérait de conclure un nouveau contrat de bail à loyer, à son seul nom, avec les propriétaires de l'immeuble.

**h.** Le 5 juin 2019, A\_\_\_\_\_, se référant au courrier des bailleurs du 12 juillet 2018, a fait savoir à ces derniers qu'il n'avait pas connaissance du courrier de résiliation du 11 juillet 2018. Il relevait qu'il n'avait jamais donné son accord à la

résiliation du bail et requérait l'annulation de l'état des lieux de sortie prévu pour le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

**i.** O\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu une convention de séparation signée par A\_\_\_\_\_ le 29 juin 2019 et par O\_\_\_\_\_ le 4 juillet 2019.

Il ressort de cette convention que les précités ont, au cours de leur partenariat, loué conjointement deux appartements, à savoir l'appartement litigieux à Genève et un autre appartement à P\_\_\_\_\_ (ZH).

Il était convenu, à teneur de la convention de séparation, que O\_\_\_\_\_ aurait la jouissance exclusive de l'appartement de Zurich et que la jouissance exclusive de l'appartement de Genève serait attribuée à A\_\_\_\_\_. Celui-ci s'engageait à restituer ledit appartement, dont le bail avait d'ores et déjà été résilié par les parties à la convention pour la fin juin 2019, vide et nettoyé, aux bailleurs. Dans le cas contraire, et s'il devait en découler des frais pour O\_\_\_\_\_, ce dernier avait le droit de compenser lesdits frais avec la pension alimentaire due à A\_\_\_\_\_, à concurrence de 500 fr. maximum par mois.

A\_\_\_\_\_ a été représenté par avocat dans le cadre de l'élaboration de cette convention.

**j.** L'appartement de Genève n'a pas été restitué à ses propriétaires par A\_\_\_\_\_.

**k.** Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2019 par la voie de la protection pour les cas clairs, les propriétaires de l'immeuble litigieux, valablement représentés par la régie N\_\_\_\_\_ SA, ont conclu au prononcé de l'évacuation de O\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ et ont requis des mesures d'exécution directe.

O\_\_\_\_\_ a acquiescé à la requête, précisant qu'il n'avait jamais vécu dans l'appartement en question. A\_\_\_\_\_ avait vécu avec lui à Zurich jusqu'en novembre 2018.

**l.** Lors de l'audience du Tribunal du 19 septembre 2019, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, relevant que le bail n'avait pas été valablement résilié "faute de décision unanime au sens de l'art. 653 al. 2 CC qui aurait dû être produite dans le cadre de cette procédure". Subsidiairement, il requérait un sursis humanitaire de neuf mois au motif qu'il n'avait pas de solution de relogement et que son état de santé ne lui permettait pas d'être "séparé brusquement" de son appartement.

Les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions. Il y avait à ce jour un arriéré de loyer de 6'214 fr.

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

---

## EN DROIT

**3.1.1** Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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 en considération, s'il y a lieu, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, A\_\_\_\_\_ conteste la validité de la résiliation du bail, étant précisé que le loyer est de 2'060 fr. par mois. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) de sorte qu'il est recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.4** En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**2.** Les intimés ont produit des pièces nouvelles.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

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; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

**2.2** Les pièces nouvelles produites par les intimés sont par conséquent irrecevables.

- 3.** Le Tribunal a retenu que, même s'il devait s'avérer que l'appelant n'avait, comme il l'alléguait, pas signé le courrier de résiliation du bail du 28 mai 2018, il avait accepté la résiliation du bail pour son échéance en signant le courrier du 11 juillet 2018. Il s'était qui plus est engagé à restituer l'appartement au 30 juin 2019 dans le cadre de la convention de séparation conclue avec son partenaire enregistré. Le bail avait donc été valablement résilié avec effet à cette dernière date. En continuant à occuper les locaux, l'appelant violait son obligation de restituer la chose à la fin du bail, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

L'appelant fait valoir que les bailleurs "ont manqué d'alléguer et d'établir le type de propriété collective, l'existence d'une décision unanime ou prise à la double majorité ainsi que l'identité même des parties au contrat et à la procédure". La "situation juridique et factuelle" n'était par conséquent pas suffisamment claire, de sorte que la requête en évacuation était irrecevable. Il n'avait pas signé le courrier de résiliation du 28 mai 2018. Le fait qu'il ait signé le courrier du 11 juillet 2018, "ne pouvait être interprété comme une proposition de résiliation au mois de juin 2019". En outre, il ne lisait pas le français. La convention de séparation avait été signée sous la contrainte et il ne l'avait pas comprise. Les pièces produites par O\_\_\_\_\_ et non traduites devaient être écartées de la procédure. Au vu de ces éléments, le cas n'était pas clair et la demande devait être déclarée irrecevable.

- 3.1 3.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur

fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

**3.1.2** Lorsque les parties sont convenues d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO).

Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

**3.2** En l'espèce aucun élément du dossier ne permet de retenir que la signature de l'appelant figurant sur le courrier adressé aux bailleurs le 28 mai 2018 aurait été falsifiée par son partenaire enregistré. En particulier, le fait qu'il ait signé le courrier du 11 juillet 2018, faisant référence à la résiliation du 28 mai 2018, atteste de ce qu'il avait pris part à cette démarche ou du moins qu'il l'a ratifiée par la suite.

L'accord de l'appelant avec la résiliation du contrat de bail pour le 30 juin 2019 est en outre confirmé par le fait que la convention de séparation conclue avec son partenaire et signée par ses soins le 29 juin 2019 mentionne expressément que le bail de l'appartement litigieux expire au 30 juin 2019 et qu'il s'engage à libérer celui-ci dès le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

L'appelant ne fournit aucun élément de preuve à l'appui de ses allégations selon lesquelles la convention de séparation aurait été signée "sous une certaine forme de contrainte financière". L'appelant a en particulier été représenté par un avocat dans ce cadre et rien ne permet de penser que celui-ci ne lui a pas expliqué le sens de la convention qu'il signait.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'y a pas lieu d'écarter de la procédure la convention de séparation précitée au motif que celle-ci n'a pas été intégralement traduite en français. En effet, les passages pertinents ont été traduits dans l'écriture déposée par O\_\_\_\_\_. En tout état de cause, puisque l'appelant ne parle pas français, une telle traduction ne lui aurait guère été utile.

Il n'y a pas non plus lieu d'écarter de la procédure les échanges de correspondance entre O\_\_\_\_\_ et l'appelant rédigés en anglais, puisque ce dernier parle anglais.

Il aurait au demeurant incombé à l'appelant de réclamer une traduction de ces documents devant le Tribunal, s'il l'estimait nécessaire.

La résiliation signifiée par les locataires aux bailleurs pour le 30 juin 2019, terme contractuel, ayant été acceptée par ces derniers, le contrat a pris fin à cette date.

A cet égard, contrairement à ce que soutient l'appelant, la validité de cette acceptation n'est pas soumise à la production par les bailleurs d'une décision de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble litigieux.

La production d'une telle décision n'est pas non plus une condition de recevabilité de l'action en évacuation. Tous les copropriétaires de l'immeuble litigieux ont valablement donné procuration à leur représentante, dans le cadre de la présente procédure, pour engager une telle action, ce qui est suffisant pour établir leur qualité pour agir.

L'identité des parties au contrat et à la procédure n'est quant à elle pas litigieuse et il n'y a aucune ambiguïté sur ce point.

Il résulte de ce qui précède que, comme l'a constaté à bon droit le Tribunal, l'appelant ne dispose plus, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, de titre l'autorisant à occuper l'appartement litigieux, de sorte que son évacuation doit être prononcée.

4. Le recourant requiert l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois dès l'entrée en force de la décision d'évacuation, faisant valoir "sa situation financière" et le fait qu'il n'a pas donné son accord à la résiliation du contrat de bail.

**4.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par les art. 335 ss CPC.

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile prévoit également que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

**4.2** En l'espèce, il ressort des considérants ci-dessus que le recourant a lui-même résilié son bail.

Au regard du fait que le recourant ne paie qu'irrégulièrement le loyer - les arriérés étant de plus de 6'000 fr. en septembre 2019 - que le bail n'est pas de longue durée, puisqu'il a été conclu en 2014, et que l'appelant n'a occupé pendant cette période que partiellement le logement litigieux puisqu'il habitait également à Zurich, il ne se justifie pas de surseoir plus longtemps à l'évacuation.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera dès lors confirmé.

- 5.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 21 octobre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/942/2019 rendu le 19 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15278/2019-7-SD.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; 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.*