REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15464/2020 **ACJC/14/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JANVIER 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er octobre 2020, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

FONDATION DE PLACEMENT B_____, sise _____, intimée, comparant par Monsieur C_____ et Madame D_____, agents d'affaires brevetés, _____ (VD), en l'étude desquels elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.01.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/680/2020 du 1er octobre 2020, reçu par les parties le 5 octobre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a 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 5 pièces plus un living situé au 6ème étage de l'immeuble sis 1_____, [code postal] Genève, ainsi que la cave n° 2_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé FONDATION DE PLACEMENT B_____ à requérir son 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 14 octobre 2020, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, et déclare irrecevable la requête de FONDATION DE PLACEMENT B_____.

Il a produit une pièce nouvelle.

b. Le 26 octobre 2020, FONDATION DE PLACEMENT B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées le 2 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____, en tant que locataire, et E_____ [compagnie d'assurances], en tant que bailleresse, ont conclu le 1er décembre 2008 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces et living situé au 6ème étage de l'immeuble sis 1_____, [code postal] Genève, ayant comme dépendance une cave n° 2_____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 3'671 fr. par mois.

b. L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement précité a été acquis par FONDATION DE PLACEMENT B_____ à une date qui ne ressort pas du dossier.

c. Par avis comminatoire du 16 mars 2020, signé par la régie F_____, A_____ a été mis en demeure de régler à cette dernière, dans les 30 jours, le montant de 3'671 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de mars 2020 et a été informé de l'intention de la bailleresse, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

A teneur du justificatif postal de suivi des envois figurant au dossier, A_____ a été avisé le 18 mars 2020 de ce que l'envoi recommandé contenant cet avis comminatoire pouvait être retiré à la Poste. Le délai de garde expirait le 25 mars 2020. L'envoi n'ayant pas été réclamé par son destinataire, il a été retourné à son expéditeur le 26 mars 2020.

d. Par courriel du 31 mars 2020, une employée de la régie en charge de la gestion de l'immeuble a transmis à A_____ plusieurs liens de sites internet relatifs aux soutiens étatiques pour les PME en difficultés.

e. Le 2 juin 2020, sur demande de A_____, la même employée a indiqué à ce dernier que la société de cautionnement avec qui elle travaillait était G_____.

f. Par courriel du mardi 16 juin 2020, la régie a informé A_____ de ce que l'arriéré de loyer était de 18'355 fr. et que, sans nouvelles de sa part avant le jeudi suivant, le dossier serait transmis à leur agent d'affaires.

g. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, E_____, représentée par Me C_____, a, par avis officiel du 29 juin 2020, résilié le bail pour le 31 juillet 2020.

h. Par requête en protection pour cas clairs adressée au Tribunal le 10 août 2020, FONDATION DE PLACEMENT B_____ a conclu à l'évacuation de A_____ et a requis le prononcé de mesures d'exécution directes.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 1er octobre 2020, A_____, représenté par son avocat, a indiqué qu'il allait recevoir des fonds lui permettant de régler l'arriéré de loyer. Il n'avait jamais reçu l'avis de retrait de la mise en demeure. Il a conclu à l'irrecevabilité de la demande, faisant valoir que le congé était inefficace car il n'avait pas reçu l'avis de retrait de l'envoi recommandé contenant la mise en demeure. A titre subsidiaire, il concluait à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois, compte tenu du fait que les arriérés étaient dus à la situation du COVID.

FONDATION DE PLACEMENT B_____ a confirmé sa requête, relevant que l'arriéré était de 25'697 fr., correspondant à sept mois de loyers, le dernier versement ayant été effectué en date du 14 juillet 2020. L'arriéré était antérieur à la crise du COVID.

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

EN DROIT

1. **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 3'671 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 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. L'appelant a produit une pièce nouvelle.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient 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. Il en va de même des allégués nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (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 La pièce nouvelle produite par l'appelant est par conséquent irrecevable, de même que les allégués de fait qui s'y rapportent.

3. Le Tribunal a considéré que le congé pour défaut de paiement du loyer était valable car l'appelant n'avait fourni aucun élément permettant de retenir qu'il n'avait pas été avisé le 18 mars 2020 du fait qu'il pouvait retirer l'envoi recommandé contenant la mise en demeure de l'intimée. L'appelant n'avait plus aucun titre juridique l'autorisant à occuper les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

L'appelant fait valoir qu'il n'a jamais reçu la mise en demeure de sa partie adverse. La régie représentant l'intimée, avec laquelle il avait eu des échanges de courriels, aurait dû l'informer de l'envoi de celle-ci. Le congé était dès lors inefficace, voire annulable car il était contraire aux règles de la bonne foi. La requête était en outre irrecevable car l'intimée n'avait pas démontré qu'elle était bailleresse du logement litigieux.

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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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, 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 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

3.1.3 Lorsque le courrier recommandé contenant la sommation de payer prévue par l'art. 257d al. 1 CO n'est pas retiré dans le délai de garde postal, la sommation est réputée reçue par le locataire le septième et dernier jour de ce délai (ATF 140 III 244 consid. 5.1).

3.1.4 Selon l'art. 261 CO, si, après la conclusion du bail, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

3.1.5 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

3.2 En l'espèce, il résulte du justificatif postal produit par l'intimée que l'appelant a été avisé le 18 mars 2020 du fait qu'il pouvait retirer à la Poste l'envoi recommandé contenant la mise en demeure du 16 mars 2020.

L'appelant ne fournit aucune pièce ou explication corroborant ses allégations selon lesquels le justificatif postal produit par l'intimée contiendrait des indications erronées. Ses affirmations sur ce point ne sont pas suffisantes.

Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, l'intimée n'avait pas à attirer spécifiquement son attention sur le fait qu'elle lui avait envoyé une mise en demeure. En tout état de cause, la régie a informé l'appelant le 16 juin 2020 de ce que, au regard du montant de l'arriéré, le dossier serait transmis à son agent d'affaires sans nouvelles de sa part dans les prochains jours.

L'on ne discerne dès lors aucune violation des règles de la bonne foi par l'intimée.

En application de l'art. 261 al. 1 CO, celle-ci est par ailleurs bien devenue partie au contrat de bail litigieux, au moment où elle a acquis l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement occupé par l'appelant. La question de savoir à quelle titre cette acquisition est intervenue est quant à elle dénuée de pertinence pour l'issue du litige.

L'appelant a allégué pour la première fois dans sa réplique déposée devant la Cour que l'avis de résiliation du bail était nul au motif que l'intimée était devenue propriétaire de l'immeuble avant l'envoi de l'avis en question. Cette allégation, qui aurait pu être formulée devant le Tribunal, est nouvelle, et par conséquent irrecevable, conformément aux principes juridiques susmentionnés.

Il ne s'agit en effet pas là d'une question de légitimation active, laquelle doit être examinée d'office, car il n'est pas contesté que l'intimée était propriétaire de l'immeuble au moment du dépôt de la requête du 11 août 2020, de sorte qu'elle avait bien la légitimation active pour agir en évacuation contre l'appelant.

Il ressort de ce qui précède que le Tribunal a considéré à juste titre que les conditions posées par l'art. 257d al. 1 CO sont réalisées de sorte que la résiliation du bail est valable.

L'évacuation de l'appelant a été prononcée à bon droit, puisque celui-ci ne dispose plus d'un titre juridique l'autorisant à occuper les locaux.

4. Le Tribunal a refusé d'octroyer un sursis humanitaire au recourant au motif que l'arriéré remontait au mois de mars 2020, de sorte qu'il était antérieur à la crise sanitaire due au COVID. Le fait de repousser l'évacuation ne ferait qu'accroître la dette, qui était déjà conséquente.

Le recourant fait valoir qu'il se trouve actuellement à l'étranger pour négocier la vente d'un avion et que, quand il rentrera en Suisse, "vraisemblablement dans un ou deux mois", il ne pourra plus accéder à son logement, ni trouver une solution

de relogement. Le jugement du Tribunal violait dès lors le principe de proportionnalité.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. 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, les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal doivent être confirmées.

En effet, les motifs invoqués par le recourant ne permettent pas de justifier l'octroi d'un sursis humanitaire. Il n'occupe actuellement pas l'appartement litigieux et ses allégations selon lesquelles il lui sera impossible, à son retour de l'étranger - dont il ignore à ce jour la date exacte - de trouver une solution de relogement ne sont corroborées par aucun élément de preuve.

Compte tenu de l'importance de l'arriéré de loyer, qui est supérieur à 25'000 fr., l'on ne saurait exiger de l'intimée qu'elle accepte plus longtemps que le recourant conserve l'usage exclusif d'un appartement qu'il n'occupe pas, tout en n'en payant pas le loyer.

A cela s'ajoute que le recourant a obtenu *de facto* un sursis à l'évacuation de plusieurs mois, du fait de la durée de la présente procédure de recours.

Le jugement querellé sera par conséquent entièrement 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 recevable l'appel et le recours interjetés le 14 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/680/2020 rendu le 1er octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15464/2020-7-SE.

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; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.