

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15867/2015

ACJC/78/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 JANVIER 2016

Entre

SI A _____ **SA**, p.a. _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 septembre 2015, comparant par Me Jean-Charles SOMMER, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 janvier 2016.

EN FAIT

A. a. Par contrat de bail du 15 novembre 2010, SI A_____ SA, bailleresse, a remis à bail à B_____, locataire, un appartement de trois pièces n° 42 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue C_____, 12__ D_____ (Genève), ayant comme dépendance une cave n° __, pour la période du 16 novembre 2010 au 30 novembre 2011, renouvelable, moyennant un loyer mensuel de 1'300 fr., plus 125 fr. de charges.

b. Par lettre recommandée de sa représentante - E_____ (ci-après : la régie) - du 22 décembre 2014, non retirée dans le délai de garde venant à échéance le 30 décembre 2014, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui verser, dans les 30 jours, la somme de 5'760 fr. représentant les loyers de novembre à février 2015 (5'700 fr) et 60 fr. de frais de rappel, sous menace de résiliation immédiate du bail.

Le pli a été renvoyé comme "non réclamé" à l'expéditeur par la Poste le 31 décembre 2015.

c. Par avis officiel du 10 février 2015, expédié par pli recommandé de la régie, non retiré dans le délai de garde venant à échéance le 18 février 2015, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 31 mars 2015.

B. a. Par requête en protection des cas clairs du 8 mai 2015, la bailleresse a requis du Tribunal des baux et loyers l'évacuation du locataire ainsi que des mesures d'exécution directe (C/9288/2015).

b. Lors de l'audience du Tribunal du 14 juillet 2015, le conseil de la bailleresse a indiqué "ne pas être en mesure de produire une copie de l'avis comminatoire signé mais être disposé à le signer sur le champ si tel était le souhait du Tribunal quand bien même il comport[e] les noms de deux autres personnes" (jugement attaqué, en fait, let. E).

c. Par jugement du 14 juillet 2015, le Tribunal a déclaré irrecevable ladite requête, au motif que la copie de la lettre de la régie du 22 décembre 2014 ne portait pas la signature des deux personnes mentionnées, à savoir F_____, directeur, et G_____, mandataire commerciale. Il persistait ainsi un doute sur le fait que le locataire avait bien reçu un avis comminatoire signé et donc sur la validité du congé (ibidem).

C. a. Par une nouvelle requête en protection des cas clairs formée le 29 juillet 2015, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire et l'exécution directe du jugement dès son entrée en force.

Elle a produit, sous pièce 10, une copie de l'avis comminatoire du 22 décembre 2014, en mentionnant dans la requête que cette pièce était "signée par l'Administrateur de E_____".

Cette copie porte une seule signature, à savoir celle de H_____, administrateur de la régie, qui a signé pour F_____.

Elle a produit également copies de la lettre de la régie du 10 février 2015 accompagnant l'avis de résiliation (pièce 13), ainsi que de deux lettres de mise en demeure de la régie des 2 et 23 juin 2014 (pièces 4 et 7), comportant toutes deux noms, mais une seule signature, à savoir celle de H_____, qui avait signé en son nom les pièces 4 et 7 et pour F_____ la pièce 13.

b. Lors de son audience du 9 septembre 2015, le Tribunal a demandé à la bailleresse des explications sur le fait que les pièces 4, 7, 10 et 13 comportaient deux noms mais une seule signature, alors que lors de l'audience du 14 juillet 2015 dans la cause C/9288/2015 opposant les mêmes parties, le Tribunal avait relevé que ces pièces n'étaient pas signées et que le conseil de la bailleresse avait alors proposé de les signer sur le champ.

Le procès-verbal mentionne les déclarations suivantes du conseil de la bailleresse : *"J'explique que nous avons demandé au client de faire le nécessaire après l'audience du 14 juillet 2015, et il a, paraît-il, retrouvé ces pièces. Vous me faites remarquer qu'il est curieux que ces pièces ne portent aucune signature, et je vous répons que cela n'est qu'une formalité et que c'est du formalisme excessif. Vous me demandez quand ces pièces ont été signées. Je vous répons que je n'étais pas là et que je fais confiance au client"*.

Le locataire a déclaré : *"Je n'ai pas en ma possession la lettre de mise en demeure du 22 décembre 2014 que j'ai reçue"*.

La bailleresse a précisé que la situation était à jour au 31 août 2015 et que les paiements étaient régularisés depuis mars 2015. Elle a persisté dans sa requête.

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

D. Par jugement JTBL/1007/2015 du 9 septembre 2015, reçu le 15 septembre 2015 par la bailleresse, le Tribunal a déclaré irrecevable la requête de SI A_____ SA (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a considéré qu'il était douteux que les pièces produites comportant deux noms mais uniquement la signature de H_____ fussent véritablement des copies des courriers envoyés au locataire. Au contraire, le fait qu'elles avaient d'abord été produites non signées dans le cadre de la procédure C/9288/2015 laissait à penser qu'elles avaient été signées après coup, pour les besoins de la cause. Ainsi, la bailleresse n'avait pas versé à la procédure de pièces établissant sans équivoque que le locataire avait reçu un avis comminatoire signé. La question de l'efficacité du congé ne pouvant être résolue sur la base des pièces

produites, la situation de fait n'était pas suffisamment claire, de sorte que la protection des cas clairs ne pouvait pas être accordée à la bailleresse.

- E.**
- a.** Par acte déposé le 23 septembre 2015 à la Cour de justice, la bailleresse recourt contre ledit jugement, dont elle demande l'annulation. Elle conclut à l'évacuation du locataire, à l'exécution directe et immédiate de la décision, ainsi qu'à la condamnation du locataire "en tous les dépens de première instance et d'appel lesquels comprendront une équitable indemnité à titre de participation aux honoraires d'avocat".
 - b.** Les parties ont été informées le 26 octobre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, le locataire n'ayant pas déposé de réponse dans le délai imparti.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 12'825 fr. (loyer de 1'425 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : 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 le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le rejet de la requête en évacuation.

En revanche, contre le rejet des mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

- 1.2** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les

décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

1.3 L'acte du 23 septembre 2015 comporte des conclusions portant tant sur le prononcé de l'évacuation que sur l'exécution de celle-ci; il s'agit dès lors d'un appel et d'un recours, en dépit de son intitulé.

Ceux-ci ont été formés dans le délai et la forme prescrits par la loi. Ils sont donc recevables.

Par souci de simplification, la bailleresse sera désigné ci-après comme l'appelante.

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

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257d CO et 257 CPC, en déclarant sa requête irrecevable, alors que les documents produits remplissaient les conditions posées par ces dispositions. Elle lui reproche également d'avoir violé l'art. 8 CC et le principe de la bonne foi et d'avoir fait preuve de formalisme excessif, en retenant qu'elle n'avait pas établi que l'avis comminatoire expédié à l'intimé était signé. Ce dernier avait déclaré avoir reçu l'avis et n'avait pas soulevé d'informalité. Elle admet en appel que son administrateur a "paraphé" la copie de l'avis comminatoire du 22 décembre 2014 pour attester de la "réalité dudit avis".

2.1 Aux termes de l'art. 257 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); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, CPC, Code de procédure

civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167).

2.2 A teneur de 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 bailleur 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 trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, 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 bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et 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.

2.3 Le délai comminatoire doit être imparti par écrit au locataire, ce qui suppose que les exigences des art. 12 à 15 CO soient respectées (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n. 24 ad art. 257d CO).

Conformément à l'art. 13 al. 1 CO, les actes juridiques soumis à la forme écrite doivent être signés par le déclarant qui manifeste ainsi sa volonté de faire sien le contenu de l'acte dans son ensemble (XOUDIS, Commentaire romand CO I, 2^{ème} éd. 2012, n. 3, 7, 8 et 11 ad art. 13 CO; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 16). La personne qui signe doit apposer manuellement sa signature sur l'acte (art. 14 CO; XOUDIS, op. cit., n. 4 ad art. 14-15 CO; CORBOZ, op. cit., p. 16). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.308/2004 du 10 novembre 2004 consid. 2.2.2).

2.4 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Toutefois, le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC). Il apprécie librement la portée juridique des faits sans être lié par l'argumentation juridique des parties (cf. ATF 135 III 397 consid. 1.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 3).

2.5 En l'espèce, au vu des principes rappelés ci-dessus, c'est à bon droit que le Tribunal a examiné d'office la recevabilité de la procédure du cas clair et les

conditions d'application de l'art. 257d CO, en particulier la question de savoir si l'avis comminatoire respectait les exigences légales de forme. La bailleresse, qui supportait le fardeau de la preuve de la validité de l'avis comminatoire, a produit une copie de celui-ci qui a été paraphée par son administrateur pour les besoins de la présente cause, après le rejet d'une première requête en évacuation. Ainsi, l'appelante n'a pas été en mesure de produire une copie de l'avis comminatoire tel qu'envoyé à l'intimé. Les déclarations de ce dernier lors de l'audience du Tribunal du 9 septembre 2015 ne modifient pas cette constatation, d'autant plus que le pli recommandé du 22 décembre 2014 a été retourné à la bailleresse et que celle-ci n'a pas allégué avoir renvoyé l'avis comminatoire au locataire par pli simple. Eu égard au formalisme caractérisant le droit du bail, l'on ne saurait renoncer trop facilement à exiger que le texte de l'avis comminatoire soit établi avec certitude, d'autant plus que les conséquences de cette mise en demeure sont particulièrement rigoureuses pour le locataire et qu'il était aisé pour la bailleresse de conserver une photocopie de l'avis.

Dans la mesure où la situation juridique n'était pas claire, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête de l'appelante. Les griefs de celle-ci étant infondés, le jugement attaqué sera confirmé.

3. 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 23 septembre 2015 par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/1007/2015 rendu le 9 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15867/2015-7 SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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