

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15923/2014

ACJC/1356/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2015, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** B \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse), et A \_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) se sont liés par un contrat de bail à loyer du 20 juillet 2005, portant sur la location d'un appartement de trois pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, pour un loyer mensuel de 1'060 fr., plus 80 fr. de charges.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> août 2005 au 31 juillet 2006, le renouvellement et la dénonciation étant réglées par les art. 1 à 6 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève - édition 1991, faisant partie intégrante du bail.

Le bail mentionne, sous la rubrique "Dépendances": "Selon état des lieux à titre gratuit et à bien plaire". Rien au dossier ne permet de déterminer si le logement comprend une ou plusieurs dépendance(s).

**b.** Par courrier du 30 octobre 2013, la bailleresse a informé le locataire de ce qu'elle avait reçu plusieurs plaintes de voisins se plaignant du bruit et du va-et-vient incessant à des heures indues en provenance de l'appartement en question. Elle a attiré son attention sur les règles et usages locatifs imposant de ne pas incommoder les voisins d'une manière quelconque et l'a invité à intervenir pour faire cesser ces désagréments et pour lui fournir, cas échéant, les coordonnées des personnes occupant le logement ainsi que les conditions de la sous-location, le tout sous menace de résiliation pour justes motifs, de manière anticipée, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois.

**c.** Par lettre recommandée datée du 10 janvier 2014, expédiée le 14 janvier 2014 et non retirée à la Poste, la bailleresse, en se référant au courrier précité, a avisé le locataire de ce qu'elle avait constaté que les désagréments causés par les occupants du logement continuaient et que sur la boîte aux lettres figuraient d'autres noms que celui du locataire. Ce dernier était mis en demeure de communiquer à la bailleresse l'identité des occupants, ainsi que les conditions de la sous-location. A défaut de réponse, la bailleresse menaçait de résilier le bail de manière anticipée, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Ladite lettre a été renvoyée au locataire par pli simple le 12 février 2014.

**d.** Par avis officiel du 17 mars 2014, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 juillet 2014 ou "toute autre plus prochaine échéance utile".

Dans le courrier d'accompagnement, daté du 14 mars 2014, envoyé par pli recommandé expédié le 17 mars 2014 non retiré à la Poste et par pli simple, la bailleresse a exposé qu'elle avait décidé de résilier le bail pour sa prochaine échéance aux motifs que le locataire n'occupait pas personnellement le logement ou, à tout le moins, pas en permanence, que les occupants du logement avaient

manqué d'égards envers les voisins, notamment en adoptant un comportement bruyant à des heures indues et que, en dépit des courriers des 30 octobre 2013 et 10 janvier 2014, ceux-ci n'avaient pas modifié leur attitude, les voisins ayant dû même faire intervenir la police à une reprise.

**e.** Par courrier daté du 17 mars 2014, le locataire a indiqué à la bailleuse qu'il faisait opposition au congé et qu'il contestait les motifs invoqués à l'appui de celui-ci. La bailleuse allègue que ce courrier ne lui a été envoyé que par télécopie le 4 juillet 2014, ce qui est contesté par le locataire.

**f.** La résiliation n'a pas été contestée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**g.** Par requête déposée en conciliation le 7 août 2014, la bailleuse a conclu à l'évacuation du locataire et à l'exécution directe du jugement, ainsi qu'à la condamnation du locataire à lui verser des indemnités pour occupation illicite à partir du 1<sup>er</sup> août 2014. Elle a offert de prouver, notamment par l'audition de témoins, les motifs du congé.

Déclarée non conciliée le 30 octobre 2014, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) en date du 3 novembre 2014.

**h.** Par ordonnance du 25 novembre 2014, le Tribunal a limité la procédure à la question de l'évacuation et imparti un délai au locataire pour répondre à la demande.

Dans sa réponse écrite du 17 décembre 2014, le locataire a contesté les motifs du congé et conclu au rejet de la requête.

**i.** Le 9 janvier 2015, les parties ont été citées à une audience - de premières plaidoiries, audition/interrogatoire, voire déposition des parties et plaidoiries finales à l'issue de l'audience, en l'absence d'autres mesures probatoires - fixée au 5 février 2015.

**j.** Par lettre datée du 29 janvier 2015, expédiée le lendemain et reçue le 2 février 2015, le locataire a requis du Tribunal le renvoi de ladite audience à une date ultérieure, en expliquant qu'il avait dû "prendre un billet d'avion en urgence pour le Maroc pour aller visiter" son fils malade. Il n'a produit aucun justificatif à l'appui de sa requête.

**k.** Par courrier du 2 février 2015, le Tribunal a informé le locataire de ce que l'audience du 5 février 2015 était maintenue, "faute de pièces justificatives à l'appui" de l'absence et de ce qu'il lui appartenait, s'il ne pouvait pas être présent, de se faire représenter par un avocat ou par une personne munie d'une procuration.

**I.** Lors de l'audience du 5 février 2015, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et a renoncé à solliciter l'audition de témoins.

Le locataire n'était ni présent ni représenté.

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

- B.** Par jugement JTBL/175/2015 du 5 février 2015, communiqué pour notification aux parties le 10 février 2015, le Tribunal 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 trois pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue \_\_\_\_\_ à Genève (chiffre 1 du dispositif), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7<sup>ème</sup> chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que le congé litigieux était un congé ordinaire, lequel n'avait pas été contesté par le locataire dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, le congé ne comportait aucun motif de nullité. Ainsi, depuis le 31 juillet 2014, le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte qu'il violait l'art. 267 al. 1 CO.

- C. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 10 mars 2015, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) appelle du jugement du 5 février 2015. "Préalablement", il demande à la Cour de constater qu'il s'était valablement excusé pour l'audience du 5 février 2015 et, en conséquence, d'annuler le jugement et de retourner la procédure au Tribunal pour une nouvelle comparution des parties. "Sur le fond", il conclut à l'annulation du jugement et à la constatation de la nullité de la résiliation du 14 mars 2014.

Il produit deux pièces nouvelles, à savoir copie d'un certificat médical du 3 février 2015 du Dr C\_\_\_\_\_, médecin à \_\_\_\_\_ (Maroc), et de son titre de séjour en Suisse.

**b.** Dans sa réponse du 28 avril 2015, B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) conclut à la confirmation du jugement attaqué.

**c.** Les parties ont été avisées le 4 juin 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

**d.** Par courrier du 6 octobre 2015, B\_\_\_\_\_ a informé la Cour de ce qu'à fin juillet 2015, A\_\_\_\_\_ avait libéré l'appartement, mais pas la cave. Elle a indiqué que seule la restitution de la dépendance demeurerait litigieuse.

---

## 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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 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 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 (cf. LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, ch. 4.3, p. 49).

En l'espèce, l'appelant conteste la validité du congé et soutient qu'il serait nul, dans la mesure où les motifs invoqués par l'intimée ne seraient pas "suffisants pour fonder un congé". Selon la jurisprudence, il est habilité à faire valoir l'inefficacité du congé, laquelle peut être soulevée en tout temps, même à l'occasion d'une procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 et 121 III 156).

Compte tenu de ce qui précède, la valeur litigieuse est de 38'160 fr. (1'060 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'appel, écrit et motivé, a été déposé dans le délai et la forme prescrits par l'art. 311 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 
- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués et produits sans retard, et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'espèce, les deux pièces nouvelles produites par l'appelant, à savoir le certificat médical du 3 février 2014 et la copie de son permis de séjour, sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges. L'appelant n'expose pas les raisons qui l'auraient empêché de produire ces pièces en première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables.

L'allégué de l'intimée selon lequel l'appartement comporterait une cave est nouveau. Il est irrecevable, dans la mesure où l'intimée n'expose pas pour quelles raisons elle ne l'a pas formé en première instance. Si par son courrier du 6 octobre 2015 à la Cour l'intimée entendait modifier ses conclusions, ce qui n'est pas clair, cette modification serait irrecevable, car fondée sur un fait nouveau irrecevable. Ainsi, ledit courrier, de surcroît déposé après la mise en délibération de la cause, ne sera pas pris en considération.

**2.2** Des conclusions nouvelles ne peuvent être prises en appel qu'aux conditions restrictives de l'art. 317 al. 2 CPC.

En dépit de la formulation des conclusions de l'appel, la Cour comprend que l'appelant, qui plaide en personne, conclut principalement, comme en première instance, au rejet de la requête en évacuation. Ces conclusions ne sont donc pas nouvelles.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de son courrier du 29 janvier 2015 et de l'avoir considéré comme défaillant.

**3.1** Le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants, lorsque la demande en est faite avant cette date (art. 135 let. b CPC). Le renvoi d'une audience relève de la conduite du procès au sens de l'art. 124 al. 1 CPC.

Le refus du report peut être attaqué avec la décision finale (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, non publié in ATF 139 III 478).

**3.2** En l'espèce, l'appelant a requis le renvoi de l'audience du Tribunal du 5 février 2015, sans fournir aucun justificatif de sa prétendue absence. Dans ces conditions, le Tribunal, en refusant le renvoi, n'a pas violé la loi et n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation.

En tout état, le défaut (cf. art. 147 al. 1 CPC) du locataire n'a eu aucune incidence sur l'issue du litige, comme cela résulte des développements qui suivent, étant par

---

ailleurs relevé que l'appelant a pu se prononcer par écrit devant le Tribunal sur la requête en évacuation.

4. A bien le comprendre, l'appelant fait valoir que le congé du 17 mars 2014 serait une résiliation anticipée, inefficace dans la mesure où les motifs invoqués seraient infondés. Le Tribunal aurait ainsi dû rejeter la requête en évacuation ou pour le moins lui donner la possibilité de faire entendre des témoins avant de statuer.

**4.1** La question de savoir si l'on se trouve en présence d'un congé ordinaire ou extraordinaire s'examine à la lumière du principe de la confiance (cf. ATF 135 III 441 consid. 3.3).

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 CO). L'usage de la formule officielle est obligatoire lorsqu'il s'agit de baux d'habitation (art. 266l al. 2 CO).

Le congé ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congé extraordinaire, par exemple la violation de la diligence et des égards envers les voisins au sens de l'art 257f al. 3 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence, les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas être attaqués dans le délai de trente jours de l'art. 273 CO, sous réserve du correctif de l'abus de droit (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb). En ce sens, l'inefficacité du congé peut être soulevée en tout temps. Une résiliation ordinaire ne peut pas être inefficace, mais tout au plus contraire aux règles de la bonne foi, le cas échéant (art. 271 al. 1 CO). Le locataire qui entend la contester doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO; arrêt du Tribunal précité 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

**4.2** En l'espèce, le contrat a été résilié, moyennant une formule officielle, par la bailleuse en mars 2014 avec effet au 31 juillet 2014, soit dans le respect du préavis de trois mois et de l'échéance annuelle, prévus par l'art. 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève - édition 1991, faisant partie intégrante du bail. De bonne foi, le locataire devait comprendre qu'il s'agissait d'une résiliation ordinaire, - et non d'une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO -, même si la bailleuse a justifié celle-ci par le fait que, prétendument, le locataire n'occupait pas personnellement le logement ou, à tout le moins, pas en permanence, ainsi que par les désagréments que les occupants du logement avaient prétendument occasionnés à d'autres habitants de l'immeuble, et même si, à deux reprises, elle avait menacé de résilier le bail de manière anticipée. Le locataire, s'il entendait contester la

résiliation, aurait donc dû saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant sa réception, ce qu'il n'a pas fait.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal n'a pas examiné les motifs du congé invoqués par la bailleuse et n'a pas administré des preuves sur ceux-ci, qui n'étaient pas pertinents pour la solution du litige.

Le grief de l'appelant, qui ne vise que la nature et les motifs du congé, est infondé, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé.

5. 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 10 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/175/2015 rendu le 5 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15923/2014-4 OSD.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. 1.1).*