

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16432/2011

ACJC/725/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 MAI 2012

Entre

Monsieur L_____, domicilié chemin _____, 1224 Chêne-Bougeries (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, dans les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Monsieur T_____, domicilié chemin _____, 1224 Chêne-Bougeries (GE), intimé, comparant par Me Christian Pirker, avocat, rue des Maraîchers 36, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.05.2012.

EN FAIT

- A. a.** Par acte expédié le 23 janvier 2012 au greffe de la Cour de justice, L_____ appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2012, qui lui a été notifié par pli recommandé du 12 janvier 2012, le condamnant à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable, l'appartement meublé de 2,5 pièces qu'il occupe dans l'immeuble sis chemin _____ à Chêne-Bougeries (Genève), et autorisant T_____ à requérir l'exécution par la force publique du présent jugement dès le 30ème jour suivant son entrée en force, la requête de T_____ ayant été déclarée irrecevable pour le surplus et les parties déboutées de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a considéré que le congé du 6 avril 2011 avait valablement été notifié à L_____, T_____ ayant prouvé l'envoi du congé par pli recommandé du 6 avril 2011 et L_____ n'ayant pas rendu vraisemblable que son déménagement au sein du même immeuble aurait entraîné des problèmes d'acheminement postal de son courrier, ce d'autant qu'il dispose de sa propre boîte aux lettres libellée à son nom. Pour le surplus, le Tribunal a estimé que l'argument soulevé par L_____, selon lequel la convocation à l'audience de comparution personnelle du 7 novembre 2011 ne lui serait pas parvenue était inconsistant. L'intéressé ayant déjà été entendu dans la cause C/13370/2011 concernant la résiliation de son bail, le Tribunal a rejeté la demande en restitution de ladite audience déposée par L_____.

b. L_____ conclut à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle instruction dans le sens des considérants, en particulier pour l'audition de témoins, subsidiairement, à la recevabilité de la demande de restitution formée par lui et au déboutement de T_____ de toutes ses conclusions en évacuation, en paiement et de toutes autres conclusions. Préalablement, il demande que l'effet suspensif soit accordé à son appel.

Dans sa réponse du 6 février 2012, T_____ conclut au rejet de cet appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de L_____ de toutes autres conclusions.

A l'appui de sa réponse, T_____ produit un chargé de pièces, qui ont trait à la procédure de première instance ou qui ont déjà été déposées en première instance.

c. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 23 février 2012 de la mise en délibération de la cause.

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

a. T_____ et L_____ sont liés par un contrat de bail à loyer oral du 1er août 2006, portant sur la location d'un appartement meublé de 2,5 pièces sis ch. _____, à Chêne-Bougeries, moyennant le paiement d'un loyer de 1'300 fr. par mois.

Précédemment, L_____ résidait dans le même immeuble, mais dans un autre logement sis à un étage différent.

Le loyer n'a pas fait l'objet d'un avis de fixation sur formule officielle.

b. Par courriers des 16 juillet, 17 septembre, 3 octobre, 12 octobre et 5 novembre 2010, T_____ a informé L_____ qu'il souhaitait reprendre la possession de son appartement en septembre 2010, mais au plus tard à la mi-décembre 2010. Dans son courrier du 5 novembre 2010, T_____ a indiqué que si aucune solution satisfaisante n'était trouvée en décembre 2010, il se verrait contraint d'engager une procédure.

L_____ n'a pas quitté l'appartement dans le délai imparti par T_____.

c. Par avis du 6 avril 2011, T_____ a résilié le bail pour le 31 juillet 2011. Cette résiliation n'a pas été contestée par L_____.

Par courrier du même jour, le conseil de T_____ a mis en demeure L_____ de lui régler dans un délai de 30 jours, le montant de 5'418 fr. pour les loyers impayés de janvier à avril 2011, ainsi que les frais d'électricité d'un montant de 218 fr. 65, et l'a informé de son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti.

d. Considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti, T_____ a, par avis officiel du 20 mai 2011, résilié le bail pour le 30 juin 2011, en vertu de l'art. 257d CO.

e. Par requête déposée auprès du greffe du Tribunal des baux et loyers le 8 juillet 2011, T_____, agissant par voie de procédure sommaire pour cas clair, a requis l'évacuation de L_____ pour défaut de paiement du loyer et a sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/13370/2011.

f. Lors de l'audience d'interrogatoire des parties du 5 septembre 2011, L_____ a affirmé n'avoir reçu ni l'avis comminatoire des 6 avril et 20 mai 2011 ni les avis postaux y relatifs, précisant qu'il y avait fréquemment des erreurs dans la remise des courriers qui lui étaient destinés, ceux-ci étant déposés dans une autre boîte aux lettres, suite à son déménagement dans le même immeuble.

A cette occasion, T_____ a précisé que l'avis comminatoire et l'avis de résiliation ordinaire du 6 avril 2011 avaient été adressés dans la même enveloppe et que les avis litigieux ont également été envoyés par plis simples.

g. Par jugement du 19 septembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation de T_____, au motif notamment qu'il existait un doute concernant la notification de la mise en demeure et de l'avis de résiliation des 6 avril et 20 mai 2011 respectivement, de sorte que la situation juridique n'était pas claire.

h. Par arrêt du 19 mars 2012, la Cour a rejeté l'appel entrepris par T_____ contre ce jugement et confirmé celui-ci.

i. Parallèlement, le 16 août 2011, T_____ a saisi le Tribunal d'une nouvelle requête de cas clair fondée sur le congé ordinaire notifié le 6 avril 2011 pour l'échéance légale du 31 juillet 2011 et tendant à l'évacuation de L_____, avec demande d'exécution directe du jugement d'évacuation. Il a également requis la condamnation de L_____ au paiement des sommes de 1'300 fr. et 100 fr. par mois au titre respectivement d'indemnité pour occupation illicite et de frais accessoires, ce tant qu'il occupera les locaux.

Dans le cadre de la procédure devant le premier juge, T_____ a notamment produit la quittance postale de l'envoi en recommandé de son congé ordinaire du 6 avril 2011, l'extrait du suivi de ce recommandé sur le site internet de la Poste précisant que celui-ci avait été distribué "via case postale" ainsi qu'une attestation de B_____, concierge de l'immeuble en cause, selon laquelle L_____ a toujours eu sa propre boîte aux lettres à son nom dans le hall de l'immeuble.

j. Lors de l'audience du 7 novembre 2011 devant le Tribunal, L_____ ne s'est pas présenté ni fait représenter, bien que dûment convoqué. T_____ a persisté dans ses conclusions et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

k. Par requête du 11 novembre 2011, L_____, représenté par l'ASLOCA, a formé une demande de restitution, sollicitant qu'une nouvelle audience de débats soit convoquée et qu'un délai lui soit accordé pour répondre par écrit à la requête en évacuation de T_____. En substance, L_____ a exposé qu'il n'avait vraisemblablement pas reçu la convocation à l'audience précitée, compte tenu des problèmes qu'il rencontrait dans la distribution de son courrier depuis son déménagement en 2006, et qu'il ne pouvait d'ailleurs s'attendre à recevoir une convocation pour une nouvelle procédure d'évacuation, alors qu'une précédente procédure d'évacuation était pendante.

l. Par courrier du 25 novembre 2011, T_____ s'est opposé à la requête de restitution invoquant que le cité avait dûment été convoqué à l'audience du 7 novembre 2011, la convocation lui ayant été notifiée par huissier judiciaire, avec

avis de passage. En outre, il ne pouvait ignorer qu'une procédure en évacuation avait été initiée suite à la résiliation ordinaire du bail, le conseil du bailleur ayant communiqué les pièces y relatives à l'ASLOCA, dans le cadre de la présente cause, environ dix jours avant l'audience. Pour le surplus, les problèmes de distribution de courrier étaient contestés, dès lors que L. _____ disposait d'une boîte aux lettres à son nom dans l'immeuble.

m. Le Tribunal a statué sur cette requête en restitution dans le cadre du jugement attaqué.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

1.2 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 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 in BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit qu'en cas de contestation sur la validité du congé, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (SJ 1997 494, ATF 120 II 105 c. 2b non publié, 118 II 50 c. 1b non publié, 111 II 384 c. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés conférée par les art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010; 4A_130/2008 du 26 mai 2008

consid. 1.1, in SJ 2008 I p. 461). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 let. b CO; ATF 119 II 147 consid. 4b, arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.88/2003).

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. Le montant du loyer étant litigieux et faisant l'objet d'une procédure séparée en fixation judiciaire, il y a lieu de tenir compte du montant du loyer arrêté par les parties au moment de la conclusion du bail. La valeur litigieuse peut donc être estimée à 10'400 fr. (loyer mensuel charges comprises de 1'300 fr. x 8 mois). La période de 8 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral et quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral.

Partant, l'on peut raisonnablement considérer que la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai de recours est également de 30 jours en vertu de l'art. 321 al. 1 CPC.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Il en va de même du délai de recours dans le cadre d'une décision prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail ordinaire qui n'a pas été contestée et pour laquelle aucune demande de prolongation de bail n'a été déposée dans le délai de l'art. 273 al. 1 et al. 2 let. a CO, rentre en principe, à cette catégorie (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2 p. 167; BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC). Lorsque, dans le cadre d'une telle action en évacuation, le locataire plaide la nullité ou l'inefficacité du congé avec une chance (raisonnable) de succès ou lorsqu'il a ouvert parallèlement une action en contestation du congé, qui n'apparaît pas d'emblée infondée, la procédure de cas clair ne devrait pas être appliquée (LACHAT, op. cit., p. 168).

En l'occurrence, la requête soumise au premier juge, se fondant sur un congé ordinaire, non contesté et dont la notification de l'avis est contestée de manière inconsistante (cf. ch. 3 ci-dessous), appartient à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de faits est susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique exempte de difficultés, l'affaire n'étant par ailleurs pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

Le délai d'appel (contre la décision d'évacuation) ainsi que celui de recours (contre la décision d'exécution directe) étaient par conséquent de 10 jours.

L'acte d'appel et de recours, qui satisfait à ces exigences, est formellement recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il a un effet suspensif automatique (art. 315 al. 1 CPC).

En revanche, la Cour revoit la décision relative à l'exécution de l'évacuation avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC). Le recours n'a pas d'effet suspensif automatique (art. 325 CPC).

1.5 Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'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 (art. 317 al. 1 CPC). Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces produites en appel avaient déjà été déposées en première instance, elles sont partant recevables.

2. 2.1 L'appelant reproche au premier juge de n'avoir donné suite à sa requête de restitution du 11 novembre 2011.

2.2 Aux termes de l'art. 148 al. 1 CPC, le Tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.

La requête doit être présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

L'absence de faute peut résulter d'une notification régulière, mais qui ne parvient pas à la personne concernée. Le fait que le défaillant n'a pas connu le délai ou la date d'une audience en raison d'un manquement de sa part (la fixation du délai ou la convocation étant parvenue dans sa sphère d'influence, mais a été égarée ou

classée dans un mauvais dossier) pourrait être considéré comme une faute légère (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, ad art. 148, ch. 15, p. 600).

Le Tribunal dispose d'une grande marge d'appréciation s'agissant de déterminer si la faute commise par l'intéressé est légère ou lourde (GOZZI, in BSK ZPO, Bâle, 2010, ad art. 148, ch. 11, p. 719; MERZ, in Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Zürich 2011, ad art. 148, ch. 17, p. 832; TAPPY, op. cit., ad art. 148, ch. 19, p. 601).

La décision du Tribunal relative à l'admission ou au rejet de la requête de restitution n'est en principe pas sujette à recours (art. 149 in fine CPC; TAPPY, op. cit., n. 12 ad art. 149; GOZZI, op. cit., n. 11 ad art. 149; HOFFMANN-NOWOTNY, Kurzkomentar ZPO, n. 5 ad art. 149). Cependant, demeure réservée une contestation indirecte de la décision de restitution par la voie de l'appel ou du recours contre la décision définitive ou provisoire dans la procédure concernée (GOZZI, op. cit., n. 11 ad art. 149; HOFFMANN-NOWOTNY, op.cit., n. 5 ad art. 149).

2.3 En l'espèce, l'appelant a agi dans les quatre jours suivant son défaut à l'audience de comparution que le Tribunal avait fixée le 7 novembre 2011 et a requis la restitution de l'audience, conformément à l'art. 148 CPC.

Il fait valoir qu'il n'a, selon toute vraisemblance, pas reçu la convocation à cette audience en raison des problèmes d'acheminement de courrier qu'il rencontre depuis juillet 2006, ce dont A_____ et B_____ ainsi que "l'huissier judiciaire mandaté" auraient pu attester. A cet égard, il reproche au premier juge de n'avoir pas instruit les faits pertinents, en particulier de n'avoir pas entendu ces témoins. Il admet néanmoins que son conseil s'était vu notifier avant ladite audience, soit le 31 octobre 2011, un chargé de pièces complémentaires concernant la présente audience. A une date non mentionnée dans ses écritures, ledit conseil aurait alors appelé le Tribunal pour se renseigner, lequel l'aurait informé de la tenue de l'audience le 7 novembre 2011. Il estime ainsi n'avoir commis aucune faute.

Indépendamment de la négligence du conseil de l'appelant qui pourrait lui être reprochée, la Cour estime que les arguments de l'appelant ne sont pas crédibles. Tant l'appelant que son conseil avaient connaissance de la résiliation ordinaire intervenue le 6 avril 2011, puisqu'elle avait été évoquée dans la procédure parallèle portant sur une requête d'évacuation pour défaut de paiement du loyer (C/13370/2011). L'appelant pouvait par conséquent s'attendre à recevoir une nouvelle convocation, il n'a pour autant rien mis en œuvre pour régler ses prétendus problèmes d'acheminement de son courrier.

En outre, ces prétendus problèmes, qui remonteraient à six ans, ne sont en toute état pas plausibles. Il est au contraire prouvé que l'appelant dispose d'une boîte

aux lettres dans laquelle l'huissier judiciaire a déposé un avis de passage et l'acte de notification l'informant de l'audience de comparution personnelle du 7 novembre 2011. A cet égard, le Tribunal pouvait retenir sans effectuer un quelconque acte d'instruction, qui n'avait d'ailleurs pas été sollicité par l'appelant dans sa requête en restitution (art. 152 al. 1 CPC), que la convocation à l'audience précitée lui était bien parvenue.

Pour le surplus, l'appelant n'a pas fait valoir qu'il aurait été empêché d'assister à l'audience précitée ou qu'il aurait commis une faute légère, par exemple en oubliant cette audience. Tout porte à croire que son absence à cette audience était au contraire délibérée, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté la requête en restitution l'appelant.

- 3. 3.1** L'admission d'une action en évacuation présuppose que le contrat de bail a valablement pris fin. Avant de se prononcer sur le droit à la restitution des locaux, la Cour de céans doit donc trancher, à titre préjudiciel, la question de la validité du congé, c'est-à-dire vérifier qu'il n'est ni inefficace, ni nul, ni annulable (HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2002, n. 2525, p. 188). Cela présuppose toutefois, en présence d'un congé annulable, que le locataire ait contesté la validité dudit congé en agissant devant l'autorité de conciliation dans le délai de trente jours (art. 273 al. 1 CO), respectivement, en présence d'un congé potentiellement inefficace ou nul, que le locataire ait soulevé devant le juge de l'évacuation une objection d'inefficacité ou de nullité du congé (ATF 121 III 156 consid. 1c; HOHL, op. cit., n. 2526 ss, p. 188 ss).

Lorsque le contrat de bail ne fixe aucune échéance et qu'il n'existe aucun usage local, il peut être résilié pour la fin d'un trimestre de bail, moyennant le respect d'un préavis de trois mois (art. 266c CO).

A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). L'obligation de restituer la chose louée découle de l'extinction du contrat (ENGEL, Contrats de droit suisse, page 175).

3.2 La partie n'a droit à l'administration de la preuve que si le moyen de preuve est adéquat, c'est-à-dire s'il est apte à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent (art. 152 CPC; SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, n. 8 ad art. 152 CPC).

Ainsi, le juge peut-il, par une appréciation anticipée, refuser d'administrer une preuve s'il est convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires. Bien que reconnue, cette faculté ne doit cependant qu'être utilisée avec réserve (JdT 1989 I 86; JdT 1983 I 264; SCHWEIZER, op. cit., n. 10 ad art. 152 CPC).

Par ailleurs, on déduit de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve. En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit. Il viole également le droit fédéral s'il se contente de la simple vraisemblance d'un fait allégué lorsqu'il n'a pu acquérir une conviction quant à l'existence de ce fait (SJ 2007 I 1 consid. 3.1 et références citées).

Toutefois, l'art. 8 CC n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices, pas plus qu'une administration limitée des preuves lorsque celle-ci emporte la conviction du juge au point qu'il tient une allégation pour exacte (SJ 1997 52 consid. Ib et les références citées).

En outre, dans le cadre d'une procédure sommaire, tous les moyens de preuve sont en principe admissibles (art. 254 al. 2 let. c CPC). Toutefois, ceux dont l'administration ne peut intervenir immédiatement ne doivent être ordonnés que dans des circonstances exceptionnelles (arrêts du Tribunal fédéral 5A_444/2008 du 14 août 2008, consid. 2.2).

3.3 Selon l'art. 337 al. 1 CPC, le Tribunal peut, sur requête de l'une des parties, ordonner l'exécution de sa décision.

3.4 En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté le congé ordinaire donné le 6 avril pour le 31 juillet 2011, celui-ci respectant les conditions de formes et de délai prévus par la loi.

Il estime toutefois qu'il n'a pas été prouvé que la résiliation lui avait bien été notifiée, ayant pour sa part toujours fait valoir (dans les différentes procédures) qu'il en avait pris connaissance dans les chargés de pièces de son bailleur. Il reproche au premier juge de ne pas avoir instruit les faits pertinents à cet égard.

Comme évoqué ci-dessus, les prétendus problèmes d'acheminement de courrier dont serait victime l'appelant ne sont pas documentés, ni même rendus vraisemblables. Il a au contraire été établi que l'appelant bénéficiait d'une boîte aux lettres dans l'immeuble en cause, de sorte que le prétendu mauvais acheminement de tous les courriers provenant de l'intimé ou du Tribunal n'est pas plausible.

En outre, il ressort des pièces produites, de manière à emporter la conviction de la Cour, que l'avis de résiliation du bail du 6 avril 2011 a été dûment notifié à l'appelant et que cet avis lui a été remis dans sa case postale.

Partant, c'est à juste titre, par appréciation anticipée des preuves et sans violer le droit à la preuve, que le Tribunal a constaté que le congé avait valablement été notifié le 6 avril 2011 pour le 31 juillet 2011.

L'appelant ne disposant ainsi plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement de l'intimé, c'est également à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les conditions de l'action en évacuation étaient remplies et ordonné les mesures d'exécution du jugement sollicitées par l'intimé. L'appelant sera ainsi débouté de ses conclusions et le jugement querellé sera confirmé.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a plus lieu de statuer sur la requête d'effet suspensif sollicitée par l'appelant.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par L_____ contre le jugement JTBL/10/2012 rendu le 10 janvier 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16432/2011-7-D.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.