

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17469/2016

ACJC/222/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 FEVRIER 2017

Entre

A_____ et B_____, 1_____, _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2016, comparant tous deux par Me Damien BLANC, avocat, place de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____, p.a. la régie **D_____**, _____, _____, _____, intimée, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 19 octobre 2016, reçu par les parties le 28 octobre 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de _____ pièces situé au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné B_____ et A_____ à payer à C_____ 5'045 fr. 75 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2016 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 8 novembre 2016, B_____ et A_____ ont formé appel de ce jugement dont ils sollicitent l'annulation, concluant à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal afin qu'il "procède aux enquêtes devant déterminer si la société C_____ a la qualité pour agir et pour déterminer si l'augmentation des frais accessoires n'a pas pour effet une majoration abusive du loyer" et, "cela fait", à ce qu'elle dise que la résiliation de bail litigieuse est nulle et déboute C_____ de toutes ses conclusions.
- b.** Le 21 novembre 2016, cette dernière a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Les parties ont été informées le 8 décembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.
- C.** Les éléments pertinents suivants ressortent du dossier :
- a.** E_____ est propriétaire de l'immeuble sis 1_____, _____ (GE). Elle a loué l'immeuble à la société C_____, dont G_____ est administratrice.
- Le 15 janvier 2010, C_____, d'une part, en tant que bailleuse, et A_____ et F_____, d'autre part, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de _____ pièces situé au _____ème étage de l'immeuble précité, pour la période du 15 janvier 2010 au 31 janvier 2011.
- Par avenant du 13 janvier 2011, le bail a été reconduit pour une durée de cinq ans, jusqu'au 31 janvier 2016, renouvelable de cinq ans en cinq ans.
- Par avenant du 15 mars 2012, B_____ a remplacé F_____ en tant que co-locataire.

b. Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 2'000 fr. par mois, provision pour charges non comprises. Celles-ci s'élevaient à 130 fr. par mois selon le contrat du 15 janvier 2010.

c. Par avis de majoration de loyer du 19 mai 2016, le montant des frais accessoires a été porté à 2'400 fr. par année dès le 1^{er} juillet 2016, soit 200 fr. par mois.

d. Par avis comminatoires du 10 juin 2016, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'340 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} mai au 30 juin 2016, ainsi que les frais de rappel à hauteur de 50 fr. et les frais de mise en demeure à hauteur de 30 fr., et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 21 juillet 2016, résilié le bail pour le 31 août 2016.

f. Le 6 septembre 2016, la bailleresse, agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, a déposé au Tribunal une requête tendant au prononcé de l'évacuation immédiate des locataires, concluant en outre à ce que le Tribunal l'autorise à faire exécuter le jugement par la force publique ou par un huissier judiciaire. Elle a également conclu au paiement de 140 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2016 à titre de solde de loyer et provision pour frais accessoires pour le mois d'août 2016 et 2'200 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2016 avec intérêts à 5% l'an dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite à titre d'indemnités pour occupation illicite. Elle a par ailleurs précisé que l'arriéré comprenait des frais de rappel à hauteur de 250 fr. et un solde de chauffage 2015-2016 de 535 fr. 75.

g. A l'audience du 19 octobre 2016, les locataires ont déposé une écriture en réponse; la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de cette écriture.

Les locataires se sont opposés à la requête, indiquant que leur co-contractant était en réalité E_____ et que l'avis de majoration de loyer du 19 mai 2016 était nul.

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

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).

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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux est de 2'000 fr. et les charges, telles que retenues par le Tribunal et non contestées en appel, de 130 fr., de sorte que la valeur litigieuse est de 19'170 fr. (2'130 fr. x 9 mois).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

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

2. 2.1 L'intimée fait valoir que les faits dont se prévalent les appelants et qui figuraient dans leur écriture en réponse déposée devant le Tribunal sont nouveaux et partant irrecevables car tel était le cas de l'écriture en réponse déposée en première instance.

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile Commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.3 Sur ce point, la Cour constate que, si l'intimée a bien requis du Tribunal qu'il déclare irrecevable le mémoire de réponse déposé par les appelants lors de l'audience du 19 octobre 2016, les premiers juges n'ont cependant pas statué sur cette question.

Aucune des parties n'ayant conclu devant la Cour à ce que la question de la recevabilité du mémoire en question soit tranchée, il convient de retenir que les allégations figurant dans la réponse des appelants étaient recevables en première instance.

Elles ne sont par conséquent pas nouvelles devant la Cour et sont partant recevables.

3. Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement était valable, précisant que le fait que l'intimée soit une société étrangère était dénué de pertinence. L'évacuation des appelants devait dès lors être prononcée.

Les appelants font valoir que l'intimée est une société _____ créée pour permettre à la propriétaire de l'immeuble de pratiquer des loyers "plus élevés" sans payer d'impôts à Genève. Selon eux, "il serait contraire à la bonne foi que E_____ puisse échapper de ses obligations du fait qu'elle se réfugie derrière une sous-location qui, dans la règle, ne serait pas tolérer". Ils en concluent que le Tribunal aurait dû ordonner des enquêtes "pour déterminer si c'était un abus de droit de considérer que la société C_____ possédait la légitimation active".

3.1 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 p. 26; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

3.2 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.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109).

3.3 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement était valable au regard des exigences de l'art. 257d CO. Ni l'existence des arriérés de loyers, ni leur non-paiement dans le délai comminatoire ne sont en particulier contestés.

Le fait que l'intimée soit une société étrangère et la question de savoir quel est le montant des impôts payés par la propriétaire de l'immeuble ne sont d'aucune pertinence à cet égard. Il n'y a par conséquent pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal pour qu'il ordonne des enquêtes sur ce point.

Par ailleurs, le fait que le bail mentionne que les parties sont "bailleresse" et "locataires" alors qu'elles sont en réalité sous-bailleresse et sous-locataire n'affecte pas la validité du contrat.

- 4.** Le Tribunal a par ailleurs retenu que les appelants devaient être condamnés au paiement des arriérés de loyer, frais de rappels et solde de décompte de chauffage. Concernant les charges, seul un montant de 130 fr. par mois a été retenu, conformément au contrat de bail initial, dans la mesure où l'avis de majoration des frais accessoires du 19 mai 2016, portant les charges à 200 fr. par mois, ne respectait pas l'échéance contractuelle du bail.

Les appelants relèvent qu'il "est opportun de déterminer si l'augmentation des frais accessoires n'a pas pour effet une majoration abusive du loyer", précisant que si tel était le cas "force est de constater que la formule officielle est nulle pour tout le montant loyer et non pas uniquement pour le montant des frais accessoires".

Pour autant qu'on puisse le comprendre, ce grief est infondé. En effet, le Tribunal n'a précisément pas tenu compte de la majoration des charges notifiée par avis du 19 mai 2016 pour calculer les arriérés de loyer.

Pour le surplus, les appelants ne fournissent aucun élément permettant de retenir que le loyer contractuellement convenu serait abusif.

- 5.** Les appelants ne formulent par ailleurs aucun grief spécifique à l'égard des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal.

Le jugement querellé sera par conséquent intégralement confirmé.

- 6.** 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 (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 8 novembre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/990/2016 rendu le 19 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17469/2016-7-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 Nathalie LANDRY-BARTHE et 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.