REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18785/2022 **ACJC/344/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 MARS 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2022, comparant par Me Diego LEIS, avocat, Passage des Lions 6, case postale, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) VILLE DE GENEVE, p.a. Gérance Immobilière Municipale, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____, autres intimés, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.03.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/966/2022 du 8 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné C_____, B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec eux ou dont ils étaient responsables, l'arcade n° 1_____ d'environ 126 m2, comprenant une arcade de 63m2 et un appartement de 63m2 avec accès à l'arcade, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis boulevard 2_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé la VILLE DE GENEVE a requérir l'évacuation par la force publique de C_____, B_____ et A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'article 257d al. 1 CO étaient réunies, C_____, B_____ et A_____ n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Les avis de résiliation avaient valablement été adressés par plis séparés à l'adresse des locaux loués. Contrairement à ce que soutenait A_____, aucune assurance n'avait été donnée par la VILLE DE GENEVE quant à une annulation de la résiliation, cette dernière ayant à chaque échange de correspondance précisé que les effets du congé étaient maintenus. Depuis l'expiration du terme fixé, C_____, B_____ et A_____ ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée.

B. **a.** Par acte expédié le 26 décembre 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la requête formée par la VILLE DE GENEVE.

b. Par arrêt ACJC/12/2023 du 9 janvier 2023, la Cour a constaté la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement susmentionné et a dit que la requête d'effet suspensif de A_____ était sans objet.

c. Dans sa réponse du 13 janvier 2023, la VILLE DE GENEVE a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et du recours et, au fond, à leur rejet.

Elle a allégué de nouveaux faits et a produit de nouvelles pièces.

d. C_____ et B_____ ne se sont pas déterminés.

e. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 6 février 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu le 9 mai 2018 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade n° 1_____ d'environ 126m2, comprenant une arcade de 63m2 et un appartement de 3 pièces de 63m2 avec accès à l'arcade, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis boulevard 2_____ no. _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'281 fr. 95 par mois.

b. Par avis comminatoires du 18 mai 2022, la VILLE DE GENEVE a mis en demeure C_____, B_____ et A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 5'745 fr. 85 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de janvier, mars et mai 2022, déduction faite de 1'100 fr. en leur faveur suite au bouclement de la saison de chauffage2020-2021, 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.

c. Un versement de 2'281 fr. 95 est intervenu dans le délai comminatoire.

d. Le 13 juin 2022, C_____, B_____ et A_____ ont demandé à la VILLE DE GENEVE de pouvoir procéder à une modification des titulaires du contrat de bail.

e. Par courrier du 29 juin 2022, la VILLE DE GENEVE a répondu qu'afin de pouvoir étudier leur requête et de déterminer si cette modification pouvait être envisagée, il était nécessaire de lui faire parvenir la demande de modification signée par l'ensemble des titulaires du bail ainsi qu'un dossier complet sur la solvabilité actuelle de la personne demeurant dans les locaux.

f. Considérant que la somme réclamée le 18 mai 2022 n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la VILLE DE GENEVE a, par avis officiels du 11 juillet 2022, résilié le bail pour le 31 août 2022.

g. Le 21 juillet 2022, A_____ a effectué un paiement de 5'745 fr. 85.

h. Par courrier du 27 juillet 2022, la VILLE DE GENEVE a accusé réception du paiement précité et a informé A_____ que le compte présentait toujours un solde débiteur de 1'618 fr. 45. Il était précisé pour le surplus que la résiliation au 31 août 2022 pour défaut de paiement était maintenue. La VILLE DE GENEVE était toutefois disposée à suspendre les effets de cette résiliation aux conditions cumulatives suivantes : l'entier de l'arriéré devait être réglé et les indemnités pour occupation illicites versées régulièrement et par mois d'avance.

i. Par courrier du 10 août 2022, la VILLE DE GENEVE a informé C_____, B_____ et A_____ que l'indemnité pour occupation illicite du mois d'août

n'était toujours pas réglée. Par ailleurs, elle avait appris que les locaux étaient sous-loués. Dès lors, la résiliation de bail pour le 31 août 2022 était maintenue.

j. Par requête du 29 septembre 2022, la VILLE DE GENEVE a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

k. A l'audience du Tribunal du 8 décembre 2022, la VILLE DE GENEVE a persisté dans ses conclusions. Elle a déclaré que la situation comptable était à jour mais qu'elle avait appris que l'arcade était sous-louée de manière usurière. Le sous-locataire l'avait informée qu'il payait un sous-loyer de 2'281 fr. par mois ainsi que 3'719 fr. par mois en cash. L'arcade et l'appartement étaient séparés par une porte.

C_____ a exposé vivre dans l'appartement avec son fils de 6 ans.

B_____ et A_____ ont les deux déclaré ne pas vivre dans l'appartement.

A_____ a expliqué gérer l'arcade, laquelle était effectivement sous-louée, mais pas à un loyer abusif. Il était vrai qu'en plus du sous-loyer, les sous-locataires lui versaient un montant en rapport avec le chiffre d'affaires, le stock du magasin et le mobilier. Il s'agissait d'un magasin qui "rapportait de l'argent", raison pour laquelle le sous-loyer avait été fixé à 2'281 fr. par mois même si la sous-location ne comprenait pas l'appartement de 3 pièces. Lors de son divorce avec C_____, cette dernière était restée dans l'appartement car son nom était sur le bail, de sorte qu'elle ne pouvait pas trouver d'autre appartement tout en conservant l'arcade.

Le représentant de A_____ a produit des déterminations écrites, dans le cadre desquelles il a conclu à l'irrecevabilité de la requête au motif que les avis de résiliation de bail n'avaient pas été adressés au domicile des locataires, notamment s'agissant de B_____ qui n'occupait plus l'arcade en question. Dans ses écritures, A_____ a allégué avoir pris contact le 21 juillet 2022 avec la VILLE DE GENEVE pour régler l'arriéré, entretien lors duquel son interlocuteur lui aurait assuré que la résiliation serait annulée et le bail reconduit s'il s'acquittait du montant en souffrance.

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

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 – JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

1.2 En l'espèce, l'appelant remet en cause la validité du congé. Eu égard au montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

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). Il est ainsi recevable.

L'argument de l'intimée relatif à une alléguée perte de la qualité de locataire de l'appelant ne sera pas recevable, dès lors qu'il se fonde sur des faits et pièces nouvelles, irrecevables (cf. infra 2.2).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le recours contre les mesures d'exécution est ainsi recevable.

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.6 L'appel et le recours seront traités dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

2. L'intimée a fait valoir de nouveaux faits et a produit des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits 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 (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Ainsi, les pièces nouvelles ne sont pas recevables. Elles ne sont en tout état pas pertinentes pour l'issue du litige.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. Il reproche également aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte.

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 144 III 462 consid. 3.1; 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.1.2 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A 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 avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

3.1.3 En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; BOHNET, Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011).

3.2 En l'espèce, l'appelant soutient que le Tribunal aurait constaté les faits de manière inexacte en retenant que l'intimée avait à chaque occasion précisé que les effets du congé étaient maintenus, en dépit des discussions entre les parties. Il allègue que l'intimée lui avait garanti, oralement, que le congé était annulé. Il résulte toutefois des pièces de la procédure que l'intimée a, dans ses correspondances adressées à l'appelant les 27 juillet et 10 août 2022, confirmé que la résiliation était maintenue. Ces titres ne font pas état d'un autre point. L'appelant a dès lors échoué à rendre vraisemblable que l'intimée lui aurait donné des assurances quant à la continuation de leurs rapports contractuels.

Par ailleurs, si l'intimée s'est certes déclarée disposée, par courrier du 27 juillet 2022, à suspendre les effets du congé, elle l'a fait sous deux conditions cumulatives, soit le règlement de la totalité de l'arriéré de loyer, s'élevant à 1'618 fr. 45 et le versement des indemnités courantes pour occupation illicite par mois d'avance. Ces conditions n'ont pas été respectées dans la mesure où l'intimée a informé les locataires, dont l'appelant, par pli du 10 août 2022, que l'indemnité du mois d'août 2022 n'avait pas été versée.

Le Tribunal a par conséquent correctement établi les faits.

L'appelant soutient ensuite que tant l'état de fait que la situation juridique ne seraient pas clairs, compte tenu des engagements oraux de l'intimée de reconduire le contrat de bail. Ce grief ne résiste pas à l'examen. En effet, comme retenu ci-avant, l'appelant n'a pas démontré avoir respecté les conditions cumulatives posées par l'intimée relatives à une éventuelle suspension des effets de la résiliation. Par ailleurs, après son courrier du 27 juillet 2022, l'intimée a appris que

les locaux étaient sous-loués, ce dont elle n'avait pas été informée. Elle a, par pli du 10 août 2022, confirmé à l'appelant que le congé était maintenu.

Ainsi, les faits sont établis et la situation juridique est claire. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les conditions du cas clair étaient réunies, ont déclaré la requête en évacuation recevable et prononcé l'évacuation de l'appelant.

3.3 Le jugement sera dès lors confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation de l'appelant.

L'acte ne comportant aucune motivation relative aux mesures d'exécution, hormis l'alléguée violation toute générale du droit, elles ne seront pas revues.

4. 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 26 décembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/966/2022 rendu le 8 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18785/2022-6-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. 1.2