



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18815/2023

ACJC/448/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 5 AVRIL 2024

Entre

Monsieur A _____ **et Madame B** _____, domiciliés _____ [GE], appelants et
recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 novembre 2023,
représentés par Me Jacques-Alain BRON, avocat, esplanade de Pont-Rouge 4, case
postale, 1211 Genève 26,

et

Monsieur C _____, c/o **D** _____ SA, _____ (VD), intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 avril 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/954/2023 du 9 novembre 2023, reçu par les parties le 17 novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation directe et demande en paiement introduite le 24 août 2023 par A_____ et B_____ à l'encontre de C_____ concernant l'appartement de 6 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 27 novembre 2023 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à la condamnation de C_____ à évacuer l'appartement de 6 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] Genève ainsi que le box double au 3^{ème} sous-sol dudit immeuble et à sa condamnation à leur payer les sommes de 33'271 fr. et 4'900 fr. à titre de loyers pour l'appartement et le box, respectivement provisions pour charges, pour la période du 1^{er} février au 31 août 2023, plus intérêts à 5% dès la date moyenne du 15 mai 2023 ainsi que les sommes de 4'432 fr. pour l'appartement, 321 fr. pour le box et 700 fr. pour les charges de l'appartement dès le 1^{er} août 2023 et pour toute la durée de la procédure. Ils ont encore conclu à ce que, cela fait, ils soient autorisés à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ ainsi que de toute autre personne et de leurs biens de l'appartement et du box double précités dès le 10^{ème} jour après l'entrée en force du jugement.
- b.** Invité à répondre à l'appel par courrier recommandé du 28 novembre 2023, distribué le lendemain, C_____ ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.
- c.** Les parties ont été avisées le 19 décembre 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 19 octobre 2022 portant sur la location d'un appartement de 6 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] Genève et par un contrat de bail du 17 octobre 2022 portant sur un box double situé au 3^{ème} sous-sol dudit immeuble.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 5'132 fr. par mois pour l'appartement, soit 4'432 fr. de loyer et 700 fr. d'acompte de charges et 321 fr. par mois pour le box.
- b.** Le 28 février 2023, interpellé par A_____ sur son retard dans le paiement du loyer, C_____ a répondu qu'il n'était pas en mesure de poursuivre la location de l'appartement à la suite de changements intervenus dans sa situation personnelle et qu'il souhaitait résilier le contrat de bail pour le 7 mars suivant et libérer l'appartement à cette date.

A_____ a répondu le jour même que, compte tenu des circonstances, il était d'accord de mettre un terme au bail pour la fin du mois de mars. Le loyer des mois de février et mars restait dû.

c. Par avis comminatoire du 22 mai 2023, A_____ et B_____ ont mis en demeure C_____ de leur verser dans un délai de 30 jours le montant de 21'812 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour l'appartement et le box, pour les mois de février, mars, avril et mai 2023 et l'ont informé de leur intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, A_____ et B_____ ont, par avis officiel du 30 juin 2023, résilié le bail de l'appartement pour le 31 juillet 2023.

e. Le bail du box a été résilié par courrier du même jour, avec effet immédiat.

f. C_____ n'a pas restitué les locaux loués à la fin du bail.

g. Par requête déposée devant le Tribunal le 24 août 2023, A_____ et B_____ ont conclu à l'évacuation de C_____, avec exécution directe du jugement d'évacuation, ainsi qu'au paiement de la somme de 38'171 fr. à titre de loyers, indemnités pour occupation illicite et charges pour les mois de février à août 2023, puis, par mois, 4'432 fr. et 321 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite et 700 fr. de charges pour toute la durée de la procédure, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne de la période considérée.

Ils ont notamment produit avec leur requête une copie du contrat de bail, de l'avis comminatoire du 22 mai 2023 et du suivi postal y afférent ainsi que de l'avis de résiliation du bail pour l'appartement du 30 juin 2023.

h. Le 14 septembre 2023, A_____ et B_____ ont signalé au Tribunal que C_____ leur avait indiqué vouloir élire domicile de notification à son adresse professionnelle en Suisse, soit c/o D_____ SA, rue 2_____ no. _____, [code postal] E_____ [VD].

i. Le Tribunal a adressé à C_____, à l'adresse précitée, une convocation à une audience le 9 novembre 2023 par courrier recommandé du 10 octobre 2023, distribué le lendemain.

j. Lors de l'audience devant le Tribunal du 9 novembre 2023, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions, précisant que l'arriéré s'élevait à 54'350 fr. pour l'appartement et le box, mais ne pas avoir de décompte à produire.

C_____, bien que valablement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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

k. Dans son jugement du 9 novembre 2023, le Tribunal a relevé que A_____ et B_____ ne produisaient aucun décompte permettant de vérifier le montant en souffrance à la date de la mise en demeure, ni l'absence de paiement dans le délai

comminatoire. Partant, la situation juridique n'était pas claire, de sorte que l'une des conditions d'application de la procédure en cas clair n'était pas remplie. La requête était dès lors irrecevable.

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).

En l'espèce, eu égard aux montants dont le paiement est requis, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 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.

1.3 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).

2. Les appelants soutiennent, en substance, qu'ils ont allégué les faits pertinents et que le locataire n'a pas contesté notamment avoir payé dans le délai comminatoire l'arriéré réclamé, ni la résiliation des baux. Or, un allégué non contesté n'avait pas besoin d'être prouvé.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs 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. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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).

Secondement, 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; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés.

2.1.2 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).

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

2.1.3 En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires) au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires.

En ce qui concerne le paiement de créances pécuniaires, le bailleur peut réclamer les loyers et frais accessoires arriérés, dus en vertu du contrat jusqu'à la fin du bail, et, faute de restitution à l'échéance, une indemnité pour l'occupation illégitime des locaux (ATF 131 III 257 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1). Il s'agit là d'un cumul objectif d'actions (art. 90 CPC), qui est admissible dans la procédure sommaire de l'art. 257 CPC dans la mesure où il ne complique pas ou ne ralentit pas son déroulement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022, consid. 4 et 4.2). L'indemnité pour occupation illicite des locaux correspond en principe au montant du loyer convenu (ATF 63 II 368 consid. 3 p. 372; 119 II 437 consid. 3b/bb; 131 III 257 consid. 2).

L'occupant illicite doit s'acquitter, en sus, des frais accessoires lorsqu'il était précédemment locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, n. 2.6, p. 73).

2.1.4 Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC, sur requête de la bailleuse qui a obtenu gain de cause, le Tribunal qui a prononcé l'expulsion peut également ordonner les mesures d'exécution nécessaires, à savoir l'évacuation forcée prévue à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 3 LaCC).

2.2

2.2.1 En l'espèce, le Tribunal a reproché aux appelants de ne pas avoir produit de décompte permettant de vérifier le montant en souffrance à la date de la mise en demeure ou l'absence de paiement dans le délai comminatoire et, dès lors, de ne pas avoir démontré par titre que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies ainsi que le montant de leur créance.

Il convient de retenir préalablement que, comme le relève le jugement attaqué, l'intimé a été valablement convoqué à l'audience du 9 novembre 2023 du Tribunal, puisque le courrier recommandé qui lui a été adressé contenant la citation à comparaître à ladite audience a été distribué.

Ensuite, l'intimé ne s'étant ni présenté ni fait représenter lors de l'audience précitée, il n'a pas contesté les faits allégués par les appelants relatifs au défaut de paiement, à l'envoi d'un avis comminatoire, à l'absence de paiement dans le délai imparti ou au montant de l'arriéré de loyers et d'indemnités pour occupation illicite. Dans la mesure où, selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur, le Tribunal ne pouvait considérer que la situation de fait (et non la situation juridique comme il l'indique) n'était pas claire.

2.2.2 La situation juridique doit également être qualifiée de claire au vu des faits retenus *supra*.

En effet, les conditions de résiliation de bail selon l'art. 257d CO sont remplies puisque le locataire ne s'est pas acquitté dans le délai imparti du montant réclamé selon l'avis comminatoire. Dès lors, la résiliation du bail est valable et l'intimé ne dispose d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux après la fin du bail. Il sera dès lors fait droit à la conclusion en évacuation.

2.2.3 Les recourants ont par ailleurs requis l'exécution de cette évacuation. Celle-ci doit être prononcée par le Tribunal qui est compétent pour le faire en sa qualité de

tribunal de l'exécution. La cause lui sera dès lors renvoyée pour qu'il statue sur ce point.

2.2.4 Enfin, les recourants ont conclu à la condamnation de l'intimé au paiement de l'arriéré de loyers et indemnités pour occupation illicite, soit par mois, 4'432 fr. pour l'appartement et 321 fr. pour le box, ainsi que 700 fr. à titre de provisions pour charges, ce qui représente, pour la période du 1^{er} février au 31 août 2023, des montants que les recourants ont chiffré à 33'271 fr. pour l'appartement et le box et à 4'900 fr. pour les provisions pour charges, avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2023 (date moyenne). Ces montants, qui peuvent facilement être calculés, correspondent effectivement à l'arriéré de loyers et charges pour la période concernée, de sorte qu'il sera fait droit à la demande sur ce point.

Les recourants sollicitent également le paiement d'indemnités pour occupation illicite pour toute la durée de la procédure. La durée de celle-ci est toutefois indéterminée. Une telle condamnation supposerait par ailleurs de tenir compte de l'absence de restitution des locaux loués pour la période postérieure au moment où la cause a été gardée à juger par la Cour, ce qui n'est pas possible. Il ne peut dès lors être fait droit à cette conclusion qu'en tant qu'elle porte sur la période antérieure au 19 décembre 2023. L'intimé sera ainsi condamné, en sus de ce qu'il a déjà été condamné à verser, à payer une indemnité pour occupation illicite pour les mois de septembre à décembre 2023 compris, le loyer étant payable d'avance selon l'art. 12 des Règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD (édition 2010), applicables selon le contrat de bail qui lie les parties. L'intimé sera dès lors condamné à payer à ce titre aux recourants, en sus des montants mentionnés *supra*, les sommes de 19'012 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement et du box ($[4 \times 4'432 \text{ fr.}] + [4 \times 321 \text{ fr.}]$) et 2'800 fr. à titre de provisions pour charge ($4 \times 700 \text{ fr.}$), avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2023 (date moyenne).

2.2.5 Au vu de ce qui précède, l'appel est fondé. Le jugement attaqué sera annulé et, la cause étant en état d'être jugée, il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède, sans qu'il soit nécessaire de renvoyer la cause au Tribunal (art. 318 let. b CPC), sous réserve de la question de l'exécution de l'évacuation.

- 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 (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 27 novembre 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/954/2023 rendu le 15 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18815/2023.

Au fond:

Annule ce jugement et cela fait, statuant à nouveau:

Condamne C_____ à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne l'appartement n° 3_____ de 6 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] Genève ainsi que le box double n° 4_____ au 3^{ème} sous-sol dudit immeuble.

Renvoie la cause au Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécutions sollicitées.

Condamne C_____ à verser à A_____ et B_____, conjointement et solidairement, les sommes de 33'271 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite de l'appartement et du box ainsi que 4'900 fr. à titre de provisions pour charges de l'appartement, pour la période du 1^{er} février au 31 août 2023, avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2023.

Condamne C_____ à verser à A_____ et B_____, conjointement et solidairement, les sommes de 19'012 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement et du box ainsi que 2'800 fr. à titre de provisions pour charges de l'appartement, pour la période du 1^{er} septembre au 31 décembre 2023, avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2023.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant:

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.