

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19007/2016

ACJC/792/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 JUIN 2017

Entre

A _____ **et B** _____, domiciliés 1 _____, _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2016, comparant par Me Nicolas DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C _____, c/o **D** _____, _____, _____, intimée, comparant par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.06.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 23 novembre 2016, expédié pour notification aux parties le 29 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement n° _____ de _____ pièces situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions du congé extraordinaire pour demeure du locataire (art. 257d CO) étaient réunies et qu'en dépit de ce que plaidaient les locataires, le loyer avait été valablement fixé d'entente entre les parties par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 24 septembre 2014, cet accord ayant guéri l'éventuelle nullité du loyer initial alléguée.

Considérant en outre que les locataires ne disposaient ainsi plus d'aucun titre juridique les autorisant à demeurer dans les locaux litigieux et au vu de l'importance de l'arriéré de loyer et de l'absence de proposition de rattrapage, il convenait de prononcer leur évacuation et l'exécution forcée de celle-ci dès l'entrée en force du jugement.

Enfin, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions en paiement de la demande, faute de décompte établissant les montants dus et en raison du fait que la condamnation au paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à la reddition des locaux prononcée pour la durée de l'occupation illicite équivaldrait à un jugement conditionnel.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 9 décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que la requête de leur partie adverse soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions.
 - b.** Dans sa réponse du 21 décembre 2016, C_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut au rejet du recours et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.

Elle produit une pièce nouvelle, soit le décompte relatif au paiement du loyer de l'appartement litigieux au 31 décembre 2016.

c. Par réplique du 30 décembre 2016, les appelants ont sollicité que la pièce susmentionnée soit déclarée irrecevable et ont au surplus persisté dans leurs conclusions.

d. Par duplique du 13 janvier 2017, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 17 janvier 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 10 mars 1999, portant sur la location d'un appartement de _____ pièces, n° _____, au _____ étage de l'immeuble sis 1 _____, _____ Genève.

b. Le montant du loyer net a été fixé en dernier lieu à 3'000 fr. par mois, dès le 1^{er} octobre 2014, par procès-verbal de conciliation du 24 septembre 2014.

A cette occasion, le montant de l'acompte de charges est demeuré inchangé, tandis que celui des frais de téléseuil est passé à 30 fr. par mois.

c. Par avis comminatoires du 11 avril 2016, adressés séparément aux deux locataires, la bailleuse, par l'intermédiaire de la régie, a mis ceux-ci en demeure de lui régler dans un délai de trente jours le montant de 6'410 fr., à titre d'arriéré de loyers (6'000 fr.), de charges (300 fr.) et de téléseuil (60 fr.) pour les mois de mars et avril 2016, ainsi que de frais de rappel à hauteur de 50 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.

Les avis portent une signature illisible.

d. Considérant que la somme objet des mises en demeure n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 17 mai 2016, adressés séparément aux deux locataires, résilié le bail pour le 30 juin 2016.

e. Les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé en date du 14 juin 2016, indiquant dans celle-ci : "*trois loyers mensuels (ouverts) seront payés*".

f. Par requête en protection des cas clairs du 4 octobre 2016, la bailleuse a requis du Tribunal l'évacuation des locataires et l'exécution directe de celle-ci. Elle a par ailleurs conclu au paiement de la somme de 3'000 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2016, à titre d'indemnité pour occupation illicite.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 23 novembre 2016, les locataires ont déclaré que leur dernier versement datait du 9 août 2016 et était de 3'180 fr. Il leur semblait avoir payé une seule mensualité dans le délai comminatoire.

La bailleresse a indiqué qu'une somme de 4'300 fr. avait été réglée durant ledit délai.

Enfin, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement, au rejet de la requête. Ils ne savaient pas ce qui avait été payé avant la date du congé. En outre, ils avaient contesté le congé et le loyer initial. Enfin, la signature figurant sur les mises en demeure n'était pas identifiable, de sorte que l'on ignorait si la personne ayant signé ces documents disposait bien de la signature individuelle.

Ainsi, le cas n'était pas clair.

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).

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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

A teneur de la jurisprudence, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois (trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation). Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

- 1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse correspond dès lors à 28'620 fr. (loyer mensuel de 3'180 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). Il est ainsi recevable.

1.4 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Dans un premier grief, les appelants soutiennent que le fait qu'ils aient contesté le congé et agi en fixation judiciaire du loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers exclut l'existence d'un cas clair.

Cela étant, sans même examiner la question de savoir si le procès-verbal de conciliation du 24 septembre 2014 a guéri l'éventuel vice lié à la fixation du loyer initial, force est de constater que, conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral en la matière – selon laquelle le locataire qui accuse un retard de loyer et se prévaut, dans le cadre d'une procédure de congé pour défaut de paiement, du caractère nul du loyer fixé initialement, commet un abus de droit, puisque dans cette hypothèse le locataire utilise une institution juridique contrairement à sa finalité (ATF 137 III 547, consid. 3) – ce premier grief des appelants est mal fondé. En effet, ce n'est que postérieurement à la mise en demeure, et même au congé, que les locataires ont soulevé le caractère nul du loyer, de sorte qu'ils commettent un abus de droit.

2.2 Dans un deuxième grief, les appelants soutiennent que la bailleresse n'a pas établi, en première instance, le montant payé dans le délai comminatoire.

Les pièces versées au dossier ne permettent pas de déterminer le montant de l'acompte mensuel de charges, qui était, lors de la conclusion du bail, de 140 fr. et aurait été porté, à une date indéterminée, à 150 fr.

Les locataires n'ayant pas remis en question ce dernier montant lors de l'audience du Tribunal du 23 novembre 2016, la Cour retiendra que l'acompte mensuel de charges est bien de 150 fr., comme allégué par la bailleresse.

Lors de cette même audience, le locataire a confirmé avoir payé, tout au plus, une seule mensualité dans le délai comminatoire, tandis que la bailleresse a indiqué qu'une somme de 4'300 fr. avait été réglée durant ledit délai.

Les locataires admettent ainsi qu'ils n'ont pas payé la totalité de l'arriéré dans le délai comminatoire. Ils ne fournissent par ailleurs aucun élément permettant d'établir qu'ils auraient versé durant ce délai un montant supérieur à 4'300 fr. Ils ne soutiennent pas non plus que le montant impayé serait insignifiant.

Force est ainsi de constater que ce deuxième grief est également mal fondé.

2.3 Se référant à des jurisprudences récentes du Tribunal fédéral, les appelants soutiennent dans un troisième moyen que, dans la mesure où le Tribunal a déclaré irrecevable l'une des conclusions de la bailleresse, il aurait dû déclarer la requête irrecevable dans son ensemble, celle-ci ne pouvant être admise que dans son intégralité.

Le raisonnement des appelants ne saurait toutefois être suivi.

Certes, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions en paiement de la bailleresse, sans que celle-ci ne remette en cause cette décision.

Toutefois, le cas d'espèce diffère significativement de ceux cités par les locataires pour justifier leur position.

Dans le premier cas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3), il était question, pour l'autorité saisie, de trier, dans le cadre d'une demande de renseignements au sens de l'art. 170 CC, une liste de renseignements dont la production était requise, dite liste s'étalant sur près de 90 pages. Les conclusions prises visaient, notamment, à obtenir de nombreuses pièces ou attestations de plus d'une dizaine d'établissements bancaires, d'administrations, d'autorités judiciaires, d'assurances, de régies immobilières, voire d'une étude de notaire, documents censés établir la situation financière de la partie citée et, entre autres, fournir des renseignements sur les comptes dont celle-ci était, selon la partie requérante, ayant-droit économique. Selon le Tribunal fédéral, dans un tel cas de figure, l'étendue et la complexité des renseignements requis suffisaient à dénier au cas d'espèce son caractère liquide. En effet, dans le cadre de l'art. 257 CPC, il n'appartient pas aux juges d'instruire et de faire un tri entre ce qui doit être admis ou rejeté.

Dans le second arrêt cité, lequel a été publié (ATF 141 III 23 consid. 3.3), la demande a été déclarée irrecevable, en raison du fait qu'une instruction était nécessaire afin de trier les faits allégués et déterminer quelles conclusions devaient ou non être admises. Lesdites conclusions, rédigées sur trois pages, tendaient en substance à la restitution de documents que la partie citée avait remis à des tiers ou reçus de tiers, ainsi qu'à la reddition de comptes et de toutes les informations concernant les affaires de la partie citée ou de ses clients.

En l'occurrence, la conclusion en paiement peut aisément être distinguée des conclusions tendant à l'évacuation des locataires et à l'exécution du jugement d'évacuation.

Ainsi, il n'est pas nécessaire de procéder à un tri des conclusions ou à des mesures d'instruction supplémentaires du fait de l'irrecevabilité de ladite conclusion.

Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas déclaré toute la requête irrecevable mais uniquement la conclusion en paiement.

Ce grief est ainsi également mal fondé.

2.4 Dans un dernier grief, les appelants font valoir que l'état de fait n'était pas clair, en raison de l'aspect illisible de la signature figurant sur les mises en demeure, empêchant ainsi de savoir si la personne qui les a signées était ou non titulaire de la signature individuelle.

Cet argument tombe à faux.

Comme l'a relevé le Tribunal fédéral, s'agissant d'une procédure portant sur une majoration de loyer (ATF 138 III 401 consid. 2), l'exigence d'une signature manuscrite vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Toutefois, si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard, pour en tirer après coup un avantage, alors qu'il n'avait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive.

Tel est le cas en l'espèce, puisque ce n'est que plusieurs mois après la réception des avis comminatoires, dans le but de faire échec à la procédure d'évacuation, que les locataires soulèvent cette prétendue informalité, alors qu'il n'est pas douteux que lesdits avis émanaient du représentant autorisé de la bailleuse.

Ce grief est dès lors également mal fondé.

2.5 Au vu de ce qui précède, le jugement sera intégralement confirmé.

- 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, 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 9 décembre 2016 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/1133/2016 rendu le 23 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19007/2016-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.