

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1963/2017

ACJC/1019/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 AOÛT 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 mars 2017, comparant d'abord par Me Michael RUDERMANN, avocat, puis en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Cosima CASTAN, avocate, _____, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/250/2017 du 16 mars 2017, reçu par les parties le 22 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____, ou tout autre tiers occupant l'appartement de 2,5 pièces, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, Genève, à tolérer l'inspection de ce dernier par la régie accompagnée de la société C_____, en vue de s'assurer que l'appartement n'est pas infesté par des punaises de lit (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à faire appel à l'aide de la force publique en tant que de besoin (ch. 2), condamné A_____, ou tout autre tiers occupant l'appartement, à tolérer l'exécution, par C_____, de tous travaux de désinfection nécessaires pour assainir l'appartement si la présence de punaises de lit est avérée, moyennant un avertissement de quinze jours comportant le justificatif faisant état d'une infestation de punaises de lit et une description exacte des mesures prévues et des dates d'interventions fixées (ch. 3), autorisé B_____ à faire appel à l'aide de la force publique en tant que de besoin (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite.

Le Tribunal a indiqué au pied de la décision que celle-ci pouvait faire l'objet d'un appel à déposer dans les dix jours auprès de la Cour de justice.

- B. a.** Par acte expédié le 31 mars 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ déclare former appel et recours contre le jugement précité. Il ne prend pas de conclusions formelles, mais indique qu'il conteste l'application de la procédure sommaire car l'état de fait est litigieux et n'est pas susceptible d'être prouvé immédiatement.

Il allègue des faits nouveaux.

b. Par acte expédié au greffe de la Cour le 4 avril 2017, A_____, par l'intermédiaire de son conseil nouvellement constitué, a précisé, "en tant que de besoin et si cela ne ressort pas suffisamment clairement de l'acte de recours", qu'il concluait à l'annulation du jugement entrepris en raison de l'irrecevabilité de la requête en protection des cas clairs formée le 2 février 2017 par le propriétaire de l'immeuble. A son avis, l'état de fait était litigieux et non susceptible d'être immédiatement prouvé en raison de la nécessité d'une instruction vu les titres produits, notamment les pièces 44 et 54 produites par le bailleur en première instance, que celui-ci considérait comme des faux, "bien que sans preuve documentaire pour le démontrer".

c. Le 13 avril 2017, A_____ a déposé une pièce nouvelle.

d. Dans sa réponse du 18 avril 2017, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Il a produit deux pièces nouvelles.

e. Le 20 avril 2017, A_____ a déposé à la Cour une pièce nouvelle.

f. Par courrier déposé à la Cour le 25 avril 2017, B_____ a fait valoir que la pièce nouvelle de sa partie adverse, ainsi que les autres attestations de sociétés françaises produites par le locataire étaient des faux.

g. Dans sa réplique du 1^{er} mai 2017, A_____ a persisté dans ses conclusions.

h. Le même jour, A_____ a déposé à la Cour un courrier comprenant des allégations nouvelles et a déposé des pièces nouvelles.

Il en a fait de même les 5, 8, 9 et 11 mai 2017.

i. Dans sa duplique du 11 mai 2017, B_____ a persisté dans ses conclusions.

Il a déposé une pièce nouvelle.

j. Le 16 mai 2017, A_____ a déposé à la Cour un courrier contenant des allégations nouvelles. Il a déposé des pièces nouvelles.

k. Les parties ont été informées le 16 mai 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

l. Par courrier expédié le 19 juin 2017, A_____ a fait parvenir à la Cour des pièces nouvelles.

C. a. B_____, bailleur, et A_____, locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. A teneur du dossier, le loyer est de 841 fr. par mois, 120 fr. d'acomptes de charges et 21 fr. pour le telereseau compris.

L'immeuble précité est géré par D_____ (ci-après : la régie).

b. En janvier 2016, la régie a été informée de la survenance d'un cas de punaises de lit dans un appartement situé au 5^{ème} étage de l'immeuble en question. Le 12 janvier 2016, elle a fait parvenir à C_____ une demande de devis pour la détection canine dans tous les logements et les locaux communs.

C_____, sise à _____ (Genève) a pour but toutes activités dans le domaine de la désinfection en tout genre, notamment tous travaux liés à l'hygiène et la salubrité avec des interventions en urgence 24h/24. Il s'agit d'une entreprise spécialisée dans le traitement des punaises de lit, agréée dans le canton de Genève (www.ge.ch/punaises-lit/spécialistes-agrees.asp). E_____ en est l'un des administrateurs.

c. Par circulaire du 20 janvier 2016, la régie a informé les locataires de l'immeuble qu'elle avait été interpellée par un locataire l'informant de la présence de punaises de lit dans son appartement. Les mesures nécessaires avaient été rapidement prises. Par mesure de sécurité, C_____ avait été mandatée pour intervenir dans tous les appartements et les locaux communs de l'immeuble, afin d'effectuer une expertise par détection canine, visant à cibler l'étendue de l'infestation. La société allait contacter personnellement les locataires afin de coordonner son intervention sur place. Les locataires étaient invités à être présents ou à confier une clé au service d'immeuble ou à un voisin. Dans l'intérêt général, les locataires ne pouvaient pas s'opposer à cette visite et leur attention était attirée sur le fait que la régie pourrait demander l'intervention de la police pour l'ouverture du logement, compte tenu de l'urgence de la situation.

d. C_____ a placardé dans l'immeuble un avis de passage, informant les locataires de ce qu'elle allait procéder à une détection canine de punaises de lit les 28 janvier, 29 janvier et 1^{er} février 2016. Les locataires étaient invités à contacter la société afin de convenir d'un rendez-vous précis. L'avis précisait qu'il était indispensable que tous les appartements soient contrôlés.

e. Le 2 février 2016, C_____ a informé la régie de ce que neuf locataires, dont A_____, avaient été absents aux dates mentionnées. La régie était invitée à leur adresser un courrier pour qu'ils contactent la société.

f. Par lettre du 2 février 2016, la régie a invité A_____ à prendre contact avec C_____ avant le 5 février 2016 afin de convenir d'un rendez-vous.

Le 12 février 2016, la régie a fixé au locataire un ultime délai au 22 février 2016 pour contacter ladite société, sous menace de résiliation du bail.

Par message électronique adressé le 18 février 2016 à C_____ et à la régie, A_____ a répondu que la détection canine avait déjà été effectuée le 29 janvier 2016 et que par ailleurs un chien spécialiste de la détection canine des punaises de lit venait de France trois fois par année afin de contrôler son logement.

g. La régie a vérifié ces informations auprès de C_____, qui a confirmé qu'aucune visite n'avait pu être effectuée dans l'appartement de A_____. Tous les appartements contrôlés avaient fait l'objet d'une fiche d'intervention contresignée par les locataires concernés. Aucun document contresigné par A_____ ne figurait au dossier.

h. Suite à une nouvelle interpellation de la régie, A_____ a répondu, le 20 février 2016, avoir signé la fiche d'intervention et indiqué qu'il prendrait contact avec C_____ après une intervention chirurgicale urgente à laquelle il devait se soumettre.

i. Lors du rendez-vous fixé par A_____ avec C_____ le 23 février 2016, celle-ci a trouvé porte close.

j. A_____ a déposé à la régie un courrier faisant état d'un certificat médical interdisant l'entrée de chiens à son domicile, en raison d'une allergie "aux poils et punaises des chiens".

k. Le 25 février 2016, C_____ a établi un rapport intermédiaire mentionnant qu'en plus de l'appartement du 5^{ème} étage qui avait été traité dans l'intervalle, le test de détection canine s'était avéré positif pour deux autres appartements, l'un situé au 1^{er}, l'autre au 2^{ème} étage de l'immeuble.

l. S'en sont suivi plusieurs courriers de la régie mettant A_____ en demeure de laisser libre accès à son appartement pour effectuer la détection canine.

Toutes les démarches visant à organiser une visite de l'appartement sont demeurées vaines.

m. Le 14 novembre 2016, A_____ a fait parvenir à la régie un document intitulé "Certificat anti-punaises" daté du 27 octobre 2016, émanant d'une société F_____, _____, à Paris, mentionnant que le "chien anti-punaises" de cette société était passé trois fois durant l'année 2016 au domicile de A_____ et que celle-ci n'avait "rien trouvé de nuisibles (punaises ou autres)". Cette attestation mentionnait G_____ comme responsable des interventions et comprenait un timbre "H_____" avec une signature illisible (pièce 44 bailleur).

Par lettre du 12 décembre 2016, A_____ a fait parvenir à la régie une attestation d'une teneur analogue, mais émanant de la succursale de Lyon de la société F_____, _____ Lyon (pièce 54 bailleur).

n. Par requête en protection des cas clairs déposée le 2 février 2017 au Tribunal, B_____ a conclu à ce que A_____, ou tout autre tiers occupant l'appartement, soit condamné à tolérer l'inspection de celui-ci par la régie accompagnée de la société C_____, en vue de s'assurer que l'appartement n'était pas infesté par des punaises de lit et que, faute d'exécution dans les dix jours suivant l'entrée en force du jugement, le bailleur puisse procéder à l'inspection avec l'aide de la force publique.

B_____ a également conclu à ce que A_____ soit condamné, en tant que de besoin, à tolérer l'exécution, par C_____, de tous travaux de désinfestation nécessaires pour assainir l'appartement, si la présence de punaises de lit était avérée, moyennant un avertissement de quinze jours comportant le justificatif faisant état d'une infestation de punaises de lit dans ledit appartement et une description exacte des mesures prévues et des dates d'intervention fixées, avec l'aide de la force publique si nécessaire.

o. Lors de l'audience du Tribunal du 16 mars 2017, A_____ a déclaré que C_____ était déjà intervenue plusieurs fois dans son appartement mais le harcelait. Il a produit une carte de visite de la société en question au nom de E_____. La dernière intervention datait du jeudi précédent. A son avis, tout ce que voulait la régie, c'était récupérer son appartement pour le louer trois fois plus cher.

Le locataire a par ailleurs déclaré qu'il ne s'opposait pas à ce que la société C_____ accède à son appartement afin de constater qu'il n'était pas infesté par des punaises de lit. Il a toutefois demandé la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur la plainte pénale qu'il avait déposée contre celui qui prétendait être le propriétaire, à savoir B_____. A son avis, les personnes présentes à l'audience n'étaient pas les bailleurs et il y avait "un plan".

Le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a déclaré que C_____ n'avait toujours pas pu accéder à l'appartement. Elle s'était rendue plusieurs fois sur place mais avait trouvé porte close et avait déposé des cartes de visite dans la boîte aux lettres de A_____ pour qu'il la contacte, ce qui expliquait pourquoi le locataire était en possession d'une carte de visite d'un administrateur de cette société.

Le Tribunal a gardé la cause 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 pécuniaires (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).

En l'espèce, le litige a pour but de permettre au bailleur de faire inspecter l'appartement litigieux par une société spécialisée dans la détection canine des punaises de lit et, en cas d'infestation, de procéder au traitement nécessaire à l'éradication de ces nuisibles. Les parties ne se déterminent pas sur la valeur litigieuse, mais il y a lieu de retenir que le coût desdites interventions est inférieur à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321

al. 2 CPC) ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

Le recours du 31 mars 2017 ne comprend pas de conclusions formelles et l'acte du 4 avril 2017 est tardif et donc irrecevable. Cela étant, la Cour comprend que le locataire conclut au rejet de la requête formée par le bailleur.

Ainsi, le recours du 31 mars 2017, interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

2. Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En outre, la nature particulière de la procédure sommaire de la protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

En conséquence, les allégations nouvelles et les pièces nouvelles des parties sont irrecevables et la Cour examinera le litige sur la base du dossier qui a été soumis au Tribunal.

3. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'état de fait n'était pas litigieux et qu'il était susceptible d'être immédiatement prouvé.

- 3.1 **3.1.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, ATF 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7, 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

3.1.2 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure (art. 257h al. 2 CO). Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer et en dommages et intérêts sont réservées (art. 257h al. 3 CO).

L'exercice par le bailleur de son droit de visite de la chose louée est le corollaire de l'art. 256 al. 1 CO, qui l'oblige à entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Dès lors, les visites nécessaires à l'entretien comprennent les visites effectuées lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut mais également les visites périodiques pour inspecter la chose, dans les limites des règles de la bonne foi et du bon sens (CPra-Bail-AUBERT, 2^{ème} éd., 2017, art. 257h N 13).

3.1.3 La Cour de céans considère la présence de punaises de lit comme constituant un défaut grave, plus sérieux que la simple présence de blattes. Contrairement à ces dernières, les punaises de lit entraînent de nombreux désagréments, tant physiques, causant des lésions cutanées, que psychologiques, qui empêchent l'occupant du logement concerné de jouir de son appartement, en particulier la nuit, et entravent ainsi considérablement l'usage de la chose louée (ACJC/120/2017 du 6 février 2017 consid. 2.5 et ACJC/1009/2015 du 7 septembre 2015, consid. 2.2).

3.2 En l'espèce, le bailleur a établi que trois appartements de l'immeuble, dont l'un situé au même étage que celui du recourant, ont fait l'objet d'une invasion de punaises de lit. Par ailleurs, il est établi que la société suisse C_____, mandatée par le bailleur, n'a jamais pu accéder à l'appartement du locataire pour vérifier si celui-ci était infesté. La présence de punaises de lit constitue un défaut grave de la chose louée, auquel le bailleur est tenu de remédier. Comme le relève pertinemment le Tribunal, l'éradication définitive des punaises de lit nécessite des traitements répétés et particulièrement minutieux, de sorte que la non-collaboration d'un seul des occupants de l'immeuble est propre à mettre en péril le succès des opérations de désinfection. L'inspection et, cas échéant le traitement, du logement en question sont ainsi indispensables à l'entretien de celui-ci et de l'immeuble et au bien-être de tous les locataires.

La société française qui, selon le recourant, aurait contrôlé l'appartement de celui-ci n'est pas agréée dans le canton de Genève. En outre, le bailleur doit pouvoir choisir librement l'entreprise à laquelle il souhaite s'adresser. Ainsi, il est superflu d'examiner l'authenticité des deux attestations envoyées par le recourant au bailleur et produites en première instance par ce dernier (pièces 44 et 54 bailleur).

Les objections du locataire ne sont donc pas aptes à faire échec à la procédure en protection des cas clairs.

Enfin, l'on comprend mal pour quelles raisons le locataire s'oppose à une détection canine par C_____, alors qu'il fait valoir que son appartement a déjà été contrôlé et que la présence de punaises de lit n'a pas été détectée. D'ailleurs, lors de l'audience du Tribunal, il a acquiescé à la requête du bailleur, en indiquant qu'il ne s'opposait pas à ce que la société C_____ accède à son appartement afin de constater qu'il n'était pas infesté par les punaises de lit.

Le recourant ne formule aucune critique contre les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal. En tout état de cause, ces mesures sont adéquates, puisque le locataire a démontré, par son comportement, qu'il n'a pas l'intention de tolérer un contrôle par l'entreprise choisie par le bailleur.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que le cas était clair et qu'il a prononcé les mesures requises par le bailleur.

Le jugement sera donc confirmé.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que celui lié 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 le recours interjeté le 31 mars 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/250/2017 rendu le 16 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1963/2017-8.

Au fond :

Le rejette.

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 Alain MAUNOIR, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.