

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19815/2016

ACJC/173/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 FEVRIER 2017

Entre

Monsieur A _____, domicilié rue de Lausanne 143, 1202 Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 novembre 2016, comparant en personne,

et

B _____ SA, _____ 1202 Genève, intimée, représentée par _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2017.

EN FAIT

A. a. B _____ SA, bailleresse, et A _____, locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer du 24 octobre 2002 portant sur la location d'une arcade n° _____ avec mezzanine située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'380 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 11 juillet 2016, B _____ SA a mis en demeure A _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'990 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de juin et juillet 2016, y compris des frais de rappel et de mise en demeure et l'a informé 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 montant de 2'380 fr. a été payé le 18 juillet 2016.

d. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B _____ SA a, par avis du 23 août 2016, résilié le bail pour le 30 septembre 2016.

e. Par requête expédiée le 12 octobre 2016 au Tribunal des baux et loyers, B _____ SA a requis l'évacuation d'A _____ par la voie de la procédure en protection de cas clair et l'exécution de l'évacuation.

f. Lors de l'audience devant le Tribunal du 17 novembre 2016, à laquelle A _____ n'était ni présent ni représenté, B _____ SA a expliqué que le montant dû par le locataire était de 1'642 fr.

B. Par jugement du 22 novembre 2016, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné A _____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne dont il est responsable l'arcade n° _____ avec mezzanine située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B _____ SA à requérir l'évacuation par la force publique d'A _____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'application de l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement remplies et que la bailleresse était ainsi fondée à donner congé au locataire. Celui-ci ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux, violant ainsi l'art. 267 CO et il serait fait droit à la requête tendant à ce que l'exécution de l'évacuation soit prononcée.

C. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1er décembre 2016, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a allégué que le décompte du 7 octobre 2016 déposé par B_____ SA comportait des erreurs, qu'il avait effectué divers versements entre le 29 septembre 2016 et le 17 novembre 2016 et qu'il était à jour dans le paiement du loyer. Il ne s'était pas présenté lors de l'audience devant le Tribunal car il n'avait pas pris connaissance de la convocation en raison d'une phobie quant au courrier qu'il peut recevoir.

Il a produit diverses pièces, à savoir des avis de paiements à B_____ SA datant de septembre à novembre 2016.

b. Dans sa réponse du 15 décembre 2016, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité des allégations et pièces nouvelles produites invoquées à l'appui de l'appel, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a exposé que les décomptes qu'elle avait produits tenaient compte des montants invoqués par A_____, lequel était désormais en retard pour un montant de 642 fr. 95.

c. Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 10 janvier 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique dans le délai fixé.

d. Par courrier expédié le 12 janvier 2017, A_____ a indiqué que deux montants de 480 fr. versés le 29 septembre 2016 n'avaient pas été affectés, à tort, au paiement du loyer de l'arcade litigieuse, mais d'un garage.

A_____ a adressé à la Cour un nouveau courrier le 27 janvier 2017 exposant qu'il était à jour dans le paiement de son loyer.

EN DROIT

1. 1.1 Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la validité de la résiliation du bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 2'380 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Quand bien même il ne contient aucune conclusion, il ressort des explications de l'appelant, qui plaide en personne, qu'il conteste être en retard dans le paiement du loyer et ainsi, que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies et que le bail avait été valablement résilié.

Le courrier de l'appelant du 12 janvier 2017 est en revanche irrecevable dans la mesure où il ne respecte pas le délai de réplique de dix jours qui lui avait été imparti le 16 décembre 2016. Les explications qu'il contient ne sont, en tout état pas déterminantes pour les motifs exposés ci-après (cf. infra consid. 2.2). Le courrier du 27 janvier 2017 est également irrecevable car il est postérieur à la date à laquelle la cause a été gardée à juger.

Point n'est par ailleurs besoin de se déterminer sur la recevabilité des pièces nouvelles produites qui, pour les mêmes motifs, ne sont pas déterminantes.

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).

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. L'appelant conteste être en retard dans le paiement de son loyer et produit à cet égard divers avis de paiement de septembre à novembre 2016.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

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 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 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 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 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références).

2.1.2 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'habitation 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.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011, consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

2.2 En l'espèce, l'appelant a été invité par l'intimée, par avis comminatoire du 11 juillet 2016, à solder son compte de loyers et charges dans un délai de trente jours. L'appelant ne conteste pas qu'à la date de cette mise en demeure, il n'était pas à jour dans le paiement de son loyer, ni que cette mise en demeure lui a été valablement notifiée. Il n'allègue par ailleurs pas qu'il aurait procédé à un quelconque paiement dans le délai imparti autre qu'un versement de 2'380 fr., alors que le paiement des loyers et charges des mois de juin et juillet 2016 lui était

réclamé. Les autres paiements qu'il invoque ont été effectués postérieurement à l'échéance du délai comminatoire et à la résiliation de son bail, soit entre septembre et octobre 2016. Ils ne sont donc pas pertinents pour déterminer si les conditions de l'art. 257d CO sur lequel se fonde la résiliation étaient réunies au moment de la résiliation. Enfin, il n'est pas déterminant que l'appelant soit, le cas échéant, actuellement à jour dans le paiement de son loyer pour examiner si l'intimée pouvait résilier le bail le 23 août 2016.

Au vu de ces circonstances, le Tribunal n'a pas violé le droit en considérant que la résiliation du bail était valable.

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas que le Tribunal pouvait prononcer l'exécution de son évacuation.

Le jugement attaqué sera dès lors 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 1^{er} décembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1077/2016 rendu le 22 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19815/2016-8-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.