

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19823/2014

ACJC/163/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 FEVRIER 2015**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2014, comparant en personne,

et

**FONDATION B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, représentée par le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.02.2015.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1297/2014 rendu le 12 novembre 2014, expédié pour notification aux parties le 17 novembre suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de deux pièces et demi et la cave situés respectivement au 3<sup>ème</sup> étage et au sous-sol de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 5 à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé FONDATION B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de la résiliation du bail de A\_\_\_\_\_ pour défaut de paiement étaient réunies. Celle-ci ne disposait plus d'aucun titre pour occuper l'appartement litigieux, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

- B. a.** Par acte expédié le 18 novembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé recours de ce jugement.

Elle a indiqué qu'elle ne disposait pas des liquidités nécessaires pour régler les trois mois de loyers dus à sa bailleuse. Elle ne souhaitait pas être évacuée de force par la police, étant âgée de 63 ans et bien intégrée à Genève.

Elle a produit des photographies de son logement.

- b.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> décembre 2014, FONDATION B\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours, et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Elle a fait valoir que le jugement querellé était fondé, dès lors que A\_\_\_\_\_ ne disposait plus de titre l'autorisant à rester dans le logement. Elle a souligné que l'arriéré de loyer s'élevait à 3'374 fr. 25 au 31 décembre 2014, après déduction d'un solde de décompte de charges de 2014.

- c.** Par réplique du 10 décembre 2014, A\_\_\_\_\_ a contesté devoir le montant indiqué par la bailleuse. Elle a sollicité d'être entendue par la Cour.

- d.** Par duplique du 19 décembre 2014, FONDATION B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

- e.** Les parties ont été avisées le 23 décembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure de première instance :

**a.** Le 6 juin 1990, D\_\_\_\_\_, alors bailleresse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ (ci-après également : la locataire ou la recourante) un appartement de deux pièces et demi ainsi qu'une cave situés respectivement au 3<sup>ème</sup> étage et au sous-sol de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 5 à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, soit du 15 juin 1990 au 30 juin 1995, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

**b.** Le loyer annuel initial a été fixé à 8'400 fr. et les provisions pour charges à 900 fr. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 875 fr. par mois.

**c.** FONDATION B\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse ou l'intimée) est devenue propriétaire de l'immeuble, à une date qui ne ressort pas de la procédure.

**d.** Par avis comminatoire du 13 mai 2014, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 1'800 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges dus pour les mois d'avril et mai 2014, frais de rappel et de mise en demeure de 50 fr. inclus, et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

**e.** Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement réglé dans le délai fixé, la bailleresse a, par avis officiel du 25 juin 2014, résilié le bail pour le 31 juillet 2014.

**f.** Par requête de protection en cas clair déposée au Tribunal le 30 septembre 2014, la bailleresse a conclu à la condamnation de la locataire à libérer l'appartement litigieux de sa personne, de ses biens et de tout tiers, et à ce que des mesures d'exécution du jugement soient ordonnées.

**g.** A l'audience de débats du 12 novembre 2014 devant le Tribunal, en présence d'un représentant de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué que l'arriéré s'élevait à 3'374 fr. 25, le dernier versement étant intervenu le 15 octobre 2014.

A\_\_\_\_\_ n'était ni présente, ni représentée.

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

---

## EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. **2.1** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, 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, que 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois, correspondant à l'estimation suivante : 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).

**2.2** En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 7'875 fr. (9 x 875 fr.), soit moins de 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Par ailleurs, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

- 3.** 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 motivée (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 pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

**3.1** L'acte de recours a, dans le cas d'espèce, été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

**3.2** Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel).

En l'occurrence, la recourante ne remet pas en cause l'existence et le montant des arriérés de loyer, et indique même ne pas être en mesure de les régler. Elle ne formule aucun grief contre le jugement entrepris et ne prend aucune conclusion. Elle ne conteste également pas les mesures d'exécution ordonnées par les premiers juges et se contente d'indiquer qu'elle ne souhaite pas être évacuée par la police, étant bien intégrée à Genève et âgée de 63 ans.

Il y a lieu de retenir que cette motivation est insuffisante, tant s'agissant du prononcé de l'évacuation que des mesures d'exécution. Le recours sera dès lors déclaré irrecevable.

- 4.** Même si le recours avait été recevable, il aurait été rejeté, pour les motifs qui vont suivre.
- 5.** **5.1** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

---

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6841 ss, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444).

En matière d'expulsion, on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art 257 CPC; LCHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair.

En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306).

**5.2** Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

**5.3** La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

**5.4** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

**5.5** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

---

**5.6** Dans le cas d'espèce, l'intimée a, par avis comminatoire du 13 mai 2014, mis en demeure la recourante de lui régler, sous trente jours, la somme de 1'800 fr., correspondant à deux mois de loyers et de charges, ainsi que 50 fr. de frais de rappel. Aucun montant n'a été versé durant le délai de grâce. L'intégralité de la dette n'ayant pas été réglée, l'intimée a résilié le bail, sur formule officielle, le 25 juin 2014 pour le 31 juillet 2014. Les exigences de forme ont ainsi été respectées par la bailleuse.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies et ont prononcé l'évacuation requise par l'intimée.

- 6. 6.1** Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 2 CPC). Cette faculté permet à la personne visée par la décision de faire valoir que celle-ci n'est pas exécutoire ou que des faits se sont produits après la notification de la décision qui s'opposent à son exécution. La preuve de ces faits doit être apportée par titre (art. 341 al. 3 CPC, LACHAT, op. cit., p. 217).

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, notamment prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 343 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 343 al. 1 let. e CPC).

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, op. cit., n. 15 ad art. 343 CPC; ZINSLI, in Basler Kommentar, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 24 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 17 ad art. 343 CPC).

Le juge doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, op. cit., p. 216 et 217; STAEHLIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Baker & McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar, 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; ZINSLI, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC).

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, op. cit., p. 211).

**6.2** Dans le cas présent, la recourante n'a fait valoir aucun problème personnel, familial ou humanitaire, de sorte que les premiers juges étaient fondés à autoriser la bailleresse à faire exécuter la décision d'évacuation dans les trente jours suivants l'entrée en force du jugement.

7. 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 :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 18 novembre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1297/2014 rendu le 12 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19823/2014-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*