

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2024/2014

ACJC/877/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 16 JUILLET 2014

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mars 2014, comparant en personne,

et

B_____, sise _____, intimée, représentée par l'agence immobilière **C**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle élit domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.07.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/320/2014 rendu le 25 mars 2014, expédié pour notification aux parties le 27 mars 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 lui l'appartement de 2 pièces n° _____ situé au 4^{ème} étage, ainsi que la cave n° _____, de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès 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. Celui-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 11 avril 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement.

Il indique être malade depuis plus de trois ans et ne plus avoir eu de revenus durant plusieurs mois. Il n'avait plus réglé son loyer et son bail avait été résilié.

A_____ explique avoir à nouveau un emploi et souhaiter "trouver un arrangement {lui} permettant de payer {ses} arriérés et d'obtenir un délai pour pouvoir trouver un autre lieu d'habitation".

- b.** Dans sa réponse du 25 avril 2014, B_____ conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle fait valoir que le jugement querellé est fondé, dès lors que A_____ ne dispose plus de titre l'autorisant à rester dans le logement. Elle souligne que les parties avaient conclu un contrat de bail à durée déterminée, prenant fin le 31 mars 2014, de sorte que A_____ savait qu'il devrait rechercher un nouvel appartement.

Elle produit deux pièces nouvelles.

- c.** Les parties ont été avisées le 19 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

- a.** Le 28 février 2013, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a remis à bail à A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) un appartement de 2 pièces n° _____ situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

Le contrat a été conclu pour une durée fixe d'un an et quinze jours, soit du 15 mars 2013 au 31 mars 2014.

- b.** Le loyer annuel initial a été fixé à 16'800 fr. et les provisions pour charges à 960 fr., représentant 1'480 fr. mensuellement, charges comprises.

c. Par avis comminatoire du 15 octobre 2013, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 2'010 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges dus pour les mois de septembre et octobre 2013, frais de rappel et de mise en demeure de respectivement 20 fr. et 30 fr. inclus, et l'a informé 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.

d. Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement réglé dans le délai fixé, la bailleuse a, par avis officiel du 21 novembre 2013, résilié le bail pour le 31 décembre 2013.

e. Par requête de protection en cas clair déposée au Tribunal le 3 février 2014, la bailleuse a conclu à la condamnation du locataire à libérer l'appartement litigieux de sa personne, de ses biens et de tout tiers, et à ce que soit ordonnée l'intervention immédiate de la force publique pour faire respecter cette condamnation.

f. A l'audience de débats du 19 mars 2014 devant le Tribunal, en présence d'un représentant de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement, la bailleuse a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué que l'arriéré s'élevait à 2'940 fr.

A _____ a indiqué percevoir des indemnités du chômage depuis septembre 2013. Il était d'accord de quitter les locaux le 31 mars 2014 à condition d'avoir trouvé à se reloger, étant précisé qu'il ne pouvait être accueilli ni par sa famille ni par ses amis.

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^{er} 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^{ème} 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 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 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 correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 13'320 fr. (loyer mensuel charges comprises de 1'480 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond 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.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation.

2.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2.5 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits

devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

La pièce 1 produite par l'intimée est antérieure à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges et elle n'indique pas pour quel motif elle aurait été empêchée de la verser à la procédure antérieurement. Elle est dès lors irrecevable. En revanche, la pièce 2, établie postérieurement au jugement querellé et en tant qu'elle concerne l'évacuation de l'appelant, est recevable.

2.6 En revanche, 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).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

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

3. 3.1 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, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, 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^{ème} 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; LACHAT, 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, l'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; LACHAT, 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).

3.2 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).

3.3 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.09.2011). 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).

3.4 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 30 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 30 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.

3.5 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).

3.6 Dans le cas d'espèce, l'intimée a, par avis comminatoire du 15 octobre 2013, mis en demeure l'appelant de lui régler, sous trente jours, la somme de 2'010 fr., correspondant à deux mois de loyers et de charges, ainsi que 20 fr. de frais de rappel et 30 fr. de frais de mise en demeure. 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 21 novembre 2013 pour le 31 décembre 2013. 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.

3.7 Sur ce point, le jugement querellé sera confirmé.

- 4. 4.1** 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, 2ème 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; STAEBLIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTERSOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Baker & McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar, Berne 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).

4.2 Dans le cas présent, il apparaît que l'appelant a occupé l'appartement litigieux depuis peu de temps, le contrat ayant débuté le 15 mars 2013. Les parties sont convenues de se lier pour une durée fixe d'une année et quinze jours, ce qui n'est, à juste titre, pas contesté. Ainsi, en dépit de la présente procédure, l'appelant savait qu'il ne pourrait occuper le logement en question que jusqu'à la fin du mois de mars 2014, terme aujourd'hui échu depuis trois mois.

Dans ces conditions, il apparaît équitable et proportionné aux intérêts respectifs des parties, d'ordonner l'évacuation par contrainte directe de l'appelant dès l'entrée en force de la présente décision.

4.3 L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

- 5.** 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 11 avril 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/320/2014 rendu le 25 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2024/2014-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.