REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20274/2022 **ACJC/345/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 MARS 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 novembre 2022, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____ SA, intimée, représentée par ZIMMERMANN IMMOBILIER SA, rue de Richemont 19, 1202 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.03.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/918/2022 du 29 novembre 2022, expédié pour notification aux parties le 6 décembre 2022, rendu entre B_____ SA d'une part, et A_____ ainsi que "Madame A_____"[son épouse] d'autre part, le Tribunal des baux et loyers 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 quatre pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à C_____ et la cave n° 2_____ qui en dépendait (ch. 1), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. Par acte déposé le 19 décembre 2022 au greffe universel du Pouvoir judiciaire, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, subsidiairement à l'octroi d'un délai humanitaire au 30 novembre 2023, l'évacuation étant autorisée dès le 1er décembre 2023.

Il a produit des pièces nouvelles.

B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Elles ont été avisées le 6 février 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 24 janvier 2003, B_____ SA a remis à bail à A_____ un appartement de quatre pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis no. _____ route 1_____ à C_____, et la cave n° 2_____ qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'400 fr. par mois.

Selon les Conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2001) qui font partie intégrante du contrat de bail, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffages et frais accessoires soient acquitté trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

b. Par courrier du 15 juin 2022, sous l'intitulé "Sommation de paiement et menace de mise au paiement trimestriel", B_____ SA a fait observer à A_____ qu'il

accusait un retard de plus de dix jours dans le versement du solde du loyer dû pour le mois de juin 2022, et que ce "genre de retards" se répétait régulièrement depuis plusieurs mois, ce qui avait nécessité des envois de rappels ou sommations "pratiquement tous les mois, ce qui n'est plus acceptable". Elle l'a mis en demeure de s'acquitter dans un délai de dix jours dès réception du courrier de lui verser 1'300 fr. correspondant au solde de loyer dû, et s'est réservé, à défaut de paiement dans le délai imparti, d'exiger que les loyers bruts soient payés trimestriellement d'avance, ajoutant : "Cette modification prendra effet dès le mois suivant l'échéance du délai précité et sans autre rappel, conformément aux conditions générales et Règles et usages locataires pour appartements appliqués dans le canton de Genève, faisant partie intégrante de votre dit contrat de bail".

c. Par avis comminatoire du 14 juillet 2022, B_____ SA a mis en demeure A_____ de verser dans les trente jours 4'160 fr. à titre d'arriérés de loyers et de charges, ainsi que de frais, pour les mois de juillet à septembre 2022 et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral du montant réclamé dans le délai imparti, de son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Le 8 août 2022, A_____ a versé 1'400 fr.

e. Par avis officiel du 26 août 2022, B_____ SA, relevant que le montant encore dû était de 2'700 fr., a résilié le bail pour le 30 septembre 2022.

f. Le courrier du 15 juin 2022, l'avis comminatoire du 14 juillet 2022 et l'avis officiel du 26 août 2022 précités ont été adressés par courriers séparés tant à A_____ qu'à "Mme A_____".

g. Le 17 octobre 2022, B_____ SA a saisi le Tribunal d'une requête, formée par la voie de la protection du cas clair, en évacuation avec exécution directe, dirigée contre "Monsieur et Madame A_____".

A l'audience du Tribunal du 29 novembre 2022, B_____ SA a persisté dans ses conclusions, précisant que le montant de l'arriéré était de 1'400 fr. A_____, assisté de l'ASLOCA (au bénéfice d'une procuration concédée par ce dernier), a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute de réalisation du cas clair, subsidiairement à l'octroi d'un sursis humanitaire d'une année; il a allégué avoir payé la veille l'indemnité de décembre 2022, avoir bénéficié d'une augmentation de salaire et mis en place un ordre permanent, sans s'exprimer davantage sur sa situation personnelle ni allégué qu'il aurait été marié. Il a produit un certificat médical établi par un médecin psychiatre le 29 septembre 2022 faisant état de ce qu'il souffrait d'un "TDAH" ainsi qu'une attestation émanant du même médecin, datée du 24 novembre 2022, selon laquelle l'expulsion de son appartement serait dommageable pour son état de santé.

Le procès-verbal de l'audience fait mention de la présence de "Mme A_____, assistée de l'ASLOCA"; il évoque une requête de comparution personnelle formée par A_____, à laquelle la représentante de B_____ SA s'est opposée après avoir essayé de la joindre téléphoniquement sans succès.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle.

S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pp. 69-70).

1.2 En l'occurrence, le locataire conteste la validité du congé. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr.; la voie de l'appel est ouverte. L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

Les conclusions subsidiaires, qui portent sur l'exécution relèvent du recours, et sont recevables, pour les mêmes motifs.

Les pièces nouvellement produites sont supposées venir à l'appui d'allégués en lien avec le sursis à l'exécution; elles se heurtent donc au principe posé à l'art. 326 CPC, qui prévoit l'irrecevabilité des allégués nouveaux et des pièces nouvelles dans le cadre d'un recours.

2. L'appelant n'a pas fait valoir qu'il aurait été marié, ni fait mention dans son acte d'appel d'une "Madame A_____". Il sera dès lors retenu que les mentions en ce sens opérées par le Tribunal procèdent d'une erreur et que la procédure ne concerne que l'appelant et l'intimée.

3. L'appelant se prévaut d'une violation de l'art. 52 CPC commise par le Tribunal, qui selon lui, aurait admis la nécessité d'une comparution personnelle de l'intimée "avant de se rétracter sans raison pertinente".

On cherche en vain trace de pareil procédé dans le procès-verbal d'audience. Celui-ci ne comporte pas non plus de mention d'une protestation de l'appelant, dûment assisté d'un mandataire professionnellement qualifié, sur ce point.

Les assertions de l'appelant quant au déroulé de l'audience ne sont donc pas établies, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'arrêter davantage sur ce grief.

4. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu à tort que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réalisées, alors que selon lui la mise en demeure du 14 juillet 2022 portait sur un montant erroné, faute pour l'intimée d'avoir exprimé après le 15 juin 2022 qu'il faisait usage du droit dont il avait exprimé la "réserve".

4.1 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de cette procédure lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.2).

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.

Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il

faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

4.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

4.3 En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté avoir accusé régulièrement des retards de paiement, tels que l'énonçait l'intimée dans sa lettre du 15 juin 2022. Il ne remet pas non plus en cause la stipulation contenue dans le contrat de bail, qui porte sur la faculté de la bailleresse d'exiger le paiement trimestriel d'avance du loyer et des charges, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure, ni le fait que le courrier précité comportait une telle mise en demeure précisant que la modification prendrait effet sans autre rappel, dès le mois suivant l'échéance du délai. Il ne nie pas davantage ne pas avoir déféré à cette mise en demeure.

C'est ainsi en application du contrat liant les parties que l'intimée était fondée à exercer son droit de réclamer dès le mois de juillet 2022 le paiement du loyer et des charges pour le trimestre d'avance, vu l'absence de paiement dans le délai fixé. La "réserve de droit" exprimée dans le courrier du 15 juin 2022, sur laquelle se focalise l'appelant, constitue une formule sans portée, puisque le droit de l'intimée était existant; contrairement à ce qu'il soutient, il n'y a pas de défaut de clarté dans le texte de ce courrier,

L'avis comminatoire du 14 juillet 2022 est dès lors conforme au contrat, comme l'a correctement retenu le Tribunal. N'ayant pas été suivi d'effet, l'intimée était fondée à donner congé sur la base de l'art. 257d al. 2 CO.

Partant, l'état de fait était prouvé et la situation juridique était claire, de sorte que les premiers juges ont retenu à raison la validité du congé.

5. L'appelant se prévaut d'une violation de la garantie du droit au logement, en se fondant sur l'allégué nouveau et donc non recevable qu'il n'aurait pas de solution de relogement, et réclame à titre subsidiaire un délai humanitaire au 30 novembre 2023, motif pris de ce que le sursis de 30 jours accordé par le Tribunal ne serait pas proportionné à la situation.

5.1 En vertu 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. Le Tribunal peut d'ores et déjà, sur requête de l'une des parties, ordonner l'exécution de sa décision.

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé; en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

5.2 En l'occurrence, les références de l'appelant au droit au logement, tel que garanti par l'art. 38 de la Constitution genevoise et par le Pacte I de l'ONU de 1966 ne portent pas, étant rappelé que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé

pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

Pour le surplus, l'appelant occupe sans droit l'appartement depuis le 1er octobre 2022; il a démontré souffrir d'un "TDAH", sans exposer en quoi ce trouble serait particulièrement de nature à l'entraver dans une démarche de relogement, et a lui-même allégué avoir obtenu une augmentation de salaire lui permettant de faire face au paiement d'un loyer. Dans ces conditions, compte tenu de ce qu'un ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail, la décision du Tribunal n'était pas disproportionnée. En tout état, au vu de l'écoulement du temps du fait de la procédure devant la Cour, l'appelant aura occupé sans droit l'appartement pendant une durée de six mois à tout le moins.

Le grief est ainsi infondé.

6. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 19 décembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/918/2022 rendu le 29 novembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20274/2022-23-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; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.