

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20654/2012

ACJC/794/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 JUIN 2013

Entre

A_____, domicilié _____, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mars 2013, comparant en personne,

d'une part,

et

B_____, domicilié _____, Genève, intimé, comparant par l'Agence immobilière C_____, à Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.06.2013.

EN FAIT

A. a. Par courrier recommandé du 28 septembre 2012 adressé au Tribunal des baux et loyers, l'agence immobilière C_____, agissant en qualité de représentante de B_____, bailleur, a sollicité que soient prises les mesures d'exécution nécessaires à l'évacuation immédiate de A_____, de ses biens ou de tous autres occupants de l'appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____ rue _____ à Genève.

b. Elle requérait l'exécution indirecte du procès-verbal de conciliation du 2 septembre 2010 - dont elle a joint une expédition exécutoire datée du 20 septembre 2012, dressé par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13632/2010 opposant B_____, déjà représenté par C_____, à A_____.

c. A teneur de ce procès-verbal, il était consigné que A_____ acceptait le congé et qu'une unique prolongation de bail de deux ans, jusqu'au 31 août 2012, lui était accordée.

B. a. Une première tentative de notification de la citation à comparaître envoyée à A_____ par le Tribunal des baux et loyers n'a pas abouti car le numéro de la rue indiqué dans la requête, soit le "1_____" était inexact, le numéro correct étant le "2_____".

b. Par pli recommandé posté le 5 février 2013, à l'attention de A_____ à l'adresse 2_____ à Genève, le Tribunal des baux et loyers a convoqué ce dernier à une audience de débats fixée le 4 mars 2013.

c. Le pli recommandé, non réclamé par le destinataire, a été retourné au Tribunal des baux et loyers le 19 février 2013. Une nouvelle notification, à la même adresse, a été effectuée le 20 février 2013 par acte d'huissier, ce dernier ayant remis la citation non pas à A_____, mais "en mains de son amie D_____".

d. Lors de l'audience du 4 mars 2013, seul le représentant de C_____ a comparu, indiquant qu'il n'avait pas de nouvelles du cité.

Il a cependant précisé que ce n'était pas lui qui occupait le logement, mais la famille D_____, ce qui avait déjà été évoqué lors de la conciliation de 2010, puisque le congé donné à A_____ était motivé par une sous-location non autorisée.

Le bailleur a néanmoins persisté dans sa requête en exécution d'évacuation.

e. Par jugement JTBL/211/2013 rendu le 4 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a autorisé B_____ à faire exécuter par la force publique le procès-verbal de conciliation rendu le 2 septembre 2010 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers valant jugement d'évacuation à l'encontre de A_____ dès le 1^{er} septembre 2012, s'agissant de l'appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 2_____ rue _____ à Genève, dès l'entrée en force du jugement.

f. Ce jugement a été communiqué à A_____ par acte d'huissier du 11 mars 2013, l'huissier ayant mis ledit jugement accompagné du procès-verbal d'audience "dans sa boîte aux lettres" à l'adresse 2_____ rue _____ à Genève.

C. a. Par acte reçu par le greffe de la Cour de justice le 21 mars 2013, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif, qui lui a été accordé par décision du 28 mars 2013, et principalement à l'annulation du jugement entrepris, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers et au déboutement de l'intimé.

A titre subsidiaire, le recourant a conclu à l'annulation du jugement entrepris et à ce qu'il soit dit qu'il ne pourrait être fait appel à la force publique avant le 1^{er} décembre 2013, l'intimé devant être débouté de toutes autres conclusions.

b. Le recourant s'est plaint d'une violation des règles en matière de notification et d'une violation de son droit d'être entendu.

Il indiquait n'avoir pas reçu les convocations à l'audience, dès lors qu'il était domicilié 3_____ à Genève, ce que le bailleur et la régie savaient puisque l'appartement était sous-loué et qu'il avait déjà mentionné son domicile 3_____ dans la précédente procédure ayant conduit au procès-verbal de conciliation du 2 septembre 2010 dont l'exécution était requise.

En outre, C_____ (et non le Tribunal des baux et loyers comme indiqué par erreur par le recourant) avait été avisée par un courrier recommandé de l'avocat des sous-locataires du 25 février 2013 que la citation à comparaître à l'audience du 4 mars 2013 destinée à A_____ avait été remise par l'huissier à D_____, qui occupait le logement avec sa famille, mais n'était pas l'amie de A_____.

En raison de ce vice de notification, il n'avait pu comparaître et être entendu par le Tribunal des baux et loyers siégeant en présence des représentants de l'Office du logement et de l'Hospice Général.

c. Le recourant a joint à son recours, outre des pièces extraites de la procédure, une copie de la requête en contestation de congé qu'il avait envoyée par recommandé le 15 juin 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, requête mentionnant effectivement son domicile au 3_____ et la sous-

location du logement 2_____ à la famille D_____, un avis établi le 11 mars 2013 par l'huissier notificateur et la lettre du conseil des époux D_____ à la régie C_____ du 25 février 2013.

d. Dans sa réponse du 11 avril 2013, B_____ a conclu au déboutement du recourant et à la confirmation du jugement entrepris.

Sans contester les faits allégués par le recourant, l'intimé a fait valoir que ce dernier avait néanmoins valablement été cité à comparaître puisqu'il avait souscrit aux conditions générales du bail, pièces produites avec la réponse, lesquelles stipulaient que toute communication relative au contrat de bail destinée au locataire était valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail (art. 61 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève).

B_____ s'est encore prévalu du caractère abusif et dilatoire du recours, dès lors que le recourant n'occupait plus les lieux depuis longtemps et qu'il s'était de surcroît engagé à les libérer dès le 1^{er} septembre 2012.

Son opposition ne pouvait qu'être vaine.

e. Les parties ont été avisées le 19 avril 2013 de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

- 1.** Selon l'art. 404 al. 1 CPC, les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance.

La clôture de l'instance correspond à la fin de la procédure devant la juridiction concernée, fin qui intervient avec la signification de la décision finale (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 et 14 ad art. 404 CPC).

En l'espèce, la décision dont l'exécution est requise, à savoir le procès-verbal de conciliation du 2 septembre 2010, a ainsi mis fin à l'instance ouverte devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Cette procédure s'est donc entièrement déroulée sous l'empire de l'ancien droit.

La requête en exécution de cette décision, déposée en septembre 2012, constitue une procédure nouvelle, distincte de la précédente qui a été clôturée.

Elle ne saurait donc être considérée comme la continuation, par la voie de l'exécution, d'une procédure antérieure, engagée sous l'ancien droit.

La requête d'exécution indirecte présentée aux premiers juges selon l'art. 338 CPC est ainsi régie par le nouveau droit puisqu'elle a été intentée après l'entrée en vigueur de ce dernier le 1^{er} janvier 2011 (art. 404 al. 1 CPC a contrario).

- 2.** **2.1** La décision entreprise, rendue dans le cadre d'une procédure d'exécution, ne peut être portée devant l'autorité cantonale supérieure que par la voie du recours (art. 309 lit. a CPC).

Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée, délai réduit à 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire, laquelle est applicable en particulier en matière d'exécution des décisions (art. 339 al. 2 CPC).

2.2 En l'espèce, le jugement dont est recours a été déposé, par acte d'huissier du 11 mars 2013, dans la boîte aux lettres de l'occupant de l'appartement litigieux, à l'attention du recourant. Ce dernier, qui n'indique pas comment il a eu précisément connaissance de cette décision, a cependant recouru contre celle-ci par acte posté à l'attention de la Cour de céans qui l'a reçu le 21 mars 2013.

En tout état, le délai de 10 jours prévu par l'art. 321 CPC a ainsi été respecté.

2.3 Sur le plan formel, la Cour examine d'office si le recours satisfait aux conditions de recevabilité, en particulier s'il est suffisamment motivé et assorti des conclusions nécessaires (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II p. 259 et 260; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n° 2248 - 2251, p. 411).

En l'occurrence, le recours répond aux exigences légales dès lors qu'il contient des conclusions principales en annulation et, subsidiairement, au fond, et énumère les critiques dirigées contre la décision attaquée.

Il est ainsi recevable.

- 3.** Le recourant a produit des pièces nouvelles, ainsi que l'intimée.

3.1 Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables.

Par dérogation au principe, l'instance de recours doit pouvoir connaître de faits nouveaux et de pièces nouvelles destinés à démontrer la recevabilité du recours, par exemple lorsque la date de dépôt du recours est litigieuse (CHAIX, op. cit., p. 268 n. 19).

Dans le même esprit, ainsi que le révèle le présent recours, il sied aussi de recevoir les faits et pièces que le recourant entend produire pour établir un vice dans la procédure de citation qui a provoqué son défaut en première instance et l'a ainsi empêché de faire valoir ses droits devant le premier juge. En décider autrement priverait le justiciable lésé du moyen de faire constater l'existence du vice, en violation des principes constitutionnels garantissant le droit d'être entendu et le droit à un procès équitable (art. 29 al. 2 Cst; ATF 135 II 286 consid. 5.1; art. 6 CEDH).

L'on doit dès lors considérer que ces garanties fondamentales sont, elles aussi, réservées par l'art. 326 al. 2 CPC.

3.2 Dans le cas d'espèce, les pièces produites par le recourant, ainsi que les faits qui en découlent, sont recevables. Ces pièces visent en effet à établir que son adresse officielle n'était pas celle du logement litigieux où il a été cité à comparaître et que sa partie adverse le savait avant de déposer sa requête en exécution.

Dans cette même mesure, l'intimé doit être autorisé à apporter la preuve contraire de ces faits.

Dès lors, les pièces nouvelles produites par celui-ci devant la Cour seront aussi reçues.

- 4. 4.1** Selon l'art. 133 lit. a CPC, la citation indique le nom et l'adresse de la personne citée à comparaître.

Elle doit être envoyée au lieu de domicile de la personne physique devant être citée, à défaut à son lieu de résidence (BOHNET, Code de procédure civile commenté n. 9 ad art. 133 CPC).

L'élection de domicile, conçue comme une exception au principe de la citation au lieu de domicile ou de résidence, ne peut être imposée à une partie que sur injonction du tribunal et si celle-ci a son domicile à l'étranger (art. 140 CPC). En revanche, une partie peut valablement communiquer au Tribunal une adresse de notification la concernant autre que son lieu de domicile ou de résidence (BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 133 CPC).

4.2 En l'occurrence, l'intimé a reconnu que le recourant ne demeurait pas dans les locaux loués, mais soutient qu'en vertu de la clause des conditions générales selon laquelle toute communication du bailleur était valablement faite au lieu de location, il pouvait néanmoins faire assigner son locataire à cette adresse de correspondance contractuellement agréée.

Dans la mesure où les justiciables peuvent convenir d'adresses de notifications autres que celles du domicile ou de la résidence, il convient de déterminer, selon les règles générales d'interprétation applicables aux contrats, la portée que les par-

ties, singulièrement le locataire, pouvait de bonne foi attribuer à l'art. 61 des conditions générales.

4.3 A teneur de la jurisprudence déduite de l'art. 18 al. 1 CO, il y a lieu d'abord, pour dégager le sens d'un contrat, de rechercher la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective) puis, s'il n'est pas possible de l'établir ou si les volontés intimes divergent, d'interpréter les déclarations et les comportements des parties selon la théorie de la confiance, en déterminant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective; ATF 131 III 606 consid. 4.1). A cet effet, il convient de partir en premier lieu du texte de la clause litigieuse du contrat. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif. Cependant, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Il peut, en effet, résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 131 III 606 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C. 23/2005 du 24 juin 2005 consid. 3.2).

Celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié au même titre que celui qui appose sa signature sur le texte même des conditions générales. La validité des conditions générales préformées est limitée par la règle dite de l'inhabituel ou de l'insolite. Sont ainsi soustraites de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée (ATF 119 II 443 consid. 1a; 135 III 1 consid. 2).

A l'exception des art. 1 à 11 établis paritairement par des associations de propriétaires et de locataires, les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève constituent bien des contrats préformés, non négociés, auxquels sont applicables les règles rappelées ci-dessus.

4.4 L'art. 61 desdites conditions générales régit la communication des courriers entre bailleur et locataire, ces courriers étant réputés valablement adressés si le bailleur les envoie à l'adresse des locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail ou encore s'il les envoie à une autre adresse où le locataire peut être atteint.

Cette clause ne contient aucun élément susceptible de la rendre insolite, de sorte que l'on doit admettre qu'elle est intégrée au contrat et lie le locataire.

Cela étant, il convient de l'interpréter pour en déterminer la portée.

En l'absence de tout indice susceptible d'établir quelle était à cet égard la réelle et commune intention des parties, il convient de procéder à une interprétation objective, selon le principe de la confiance.

Selon le texte de la clause, celle-ci est destinée à régir les communications ou notifications "relatives à l'exécution et à l'application du bail".

Le bail étant un contrat de durée, il est nécessaire que les parties à ce contrat puissent compter que leurs communications leur parviennent effectivement et qu'elles conviennent à cet égard de règles pour l'adressage de leur correspondance.

Le bailleur envoie ainsi à ces adresses notamment les avis de hausse de loyer, de modification du bail ou de résiliation de celui-ci.

4.5 Dans le cas présent, le bailleur soutient que cette clause l'autorisait également à faire citer son locataire en justice en donnant au Tribunal l'adresse contractuelle pour adresse de notification.

Pareille extension de la portée de cette clause ne peut être couverte par son interprétation objective. Si le locataire peut comprendre raisonnablement et de bonne foi, que le bailleur est ainsi autorisé à lui faire parvenir tout courrier contractuel à cette adresse de correspondance, il ne peut en revanche pas déduire du texte et du but de la clause que le bailleur pourrait aussi l'assigner en justice à cette même adresse qui vaudrait ainsi domicile élu dans le cadre d'une procédure judiciaire.

En l'espèce, le locataire pouvait d'autant moins faire pareille déduction que le bail avait pris fin et que son nouveau domicile avait été mentionné dans le cadre de la précédente procédure l'ayant opposé à son bailleur.

Dès lors, faute d'élection de domicile valable, la citation à comparaître envoyée au locataire à l'adresse des locaux loués, qui ne correspondait pas à son domicile officiel ou à sa résidence effective, était viciée.

- 5. 5.1** Selon la jurisprudence, l'inefficacité et la nullité d'un acte (de procédure) doivent être relevés d'office par toute autorité (ATF 122 I 97 consid. 3a; 115 Ia 1).

Des vices de procédure qui tiennent à des violations du droit d'être entendu sont en soi guérissables et ne conduisent en règle générale qu'à l'annulabilité de la décision entachée du vice. S'il s'agit cependant d'un manquement particulièrement grave aux droits essentiels des parties, les violations du droit d'être entendu entraînent aussi la nullité. C'est en particulier le cas quand la personne concernée par une décision, à défaut d'avoir été citée, ignore tout de la procédure ouverte à son encontre et, partant, n'a pas eu l'occasion d'y prendre part. Par ailleurs, un jugement par défaut présuppose une citation régulière de sorte qu'un tel jugement

ne peut être rendu si la citation est viciée (ATF 129 I 361 consid. 2.1 et 2.2 = JT 2004 II 47).

En raison de la nature formelle du droit d'être entendu, la violation de ce droit conduit à l'annulation de la décision entreprise indépendamment des perspectives de succès du recours (ATF 121 III 331 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 5A_72/2013 du 19 mars 2013).

5.2 Dans le cas présent, le recourant n'a pas été atteint par la citation qui a été expédiée à l'adresse de l'appartement loué où demeuraient ses sous-locataires et non à son domicile effectif, pourtant connu de l'intimé.

Il n'a pas été établi non plus que le recourant, nonobstant ce vice, ait eu connaissance en temps utile de l'audience tenue par le Tribunal et se soit abstenu de s'y rendre ou de s'y faire représenter.

Il apparaît qu'il n'a pas comparu et n'a pu faire valoir ses moyens.

Son droit d'être entendu a ainsi été violé, ce qui justifie l'annulation du jugement entrepris.

- 6.** L'intimée relève cependant que le recourant, qui n'occupe pas le logement qu'il a été condamné à évacuer par la force publique, n'aurait aucun intérêt légitime à recourir et que son recours procéderait ainsi de l'abus de droit.

6.1 Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

Ce principe régit également le droit de procédure civile (art. 52 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2006 du 11.09.2006 consid. 5 = ATF 132 I 249).

Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien. Par exemple, dans le domaine de la procédure civile, le Tribunal fédéral a jugé qu'il était abusif d'invoquer, à l'appui d'une exception d'incompétence, une clause contractuelle d'élection de for désignant un lieu où aucune des parties n'avait plus de domicile, de résidence ni d'établissement.

Il peut arriver aussi qu'une partie invoque abusivement un vice de forme commis par l'autre partie. Dans le domaine de la procédure civile, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Ce dernier est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur qui ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit (ATF 132 I 249 consid. 5).

L'intérêt à recourir doit être examiné d'office (art. 59 al. 2 let. a et 60 CPC ATF 127 III 429 consid. 1b).

A qualité pour recourir devant l'instance cantonale quiconque a qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral (art. 111 al. 1 LTF).

Selon l'art. 76 al. 1 let. b LTF, l'intérêt juridique suppose que le recourant soit lésé par la décision attaquée, particulièrement par son dispositif. Il y a lésion formelle lorsque la partie n'a pas obtenu le plein de ses conclusions. Mais il faut en plus une lésion matérielle : le jugement attaqué doit atteindre les droits de la partie et lui être défavorable quant à ses effets juridiques; en principe, un intérêt existe en cas de lésion formelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/ 2008 du 9 avril 2008, consid. 2.3).

6.2 En l'occurrence, le recourant est formellement lésé par le dispositif de la décision querellée. Savoir s'il est également matériellement atteint par celui-ci est plus délicat, dès lors qu'il est avéré qu'il ne demeure pas dans les locaux qu'il est condamné à libérer.

Cette question peut cependant demeurer indécise, car la jurisprudence admet qu'une partie peut, en tout état et indépendamment de ses griefs au fond, recourir pour se plaindre de la violation formelle des droits garantis par la Constitution, notamment du droit d'être entendu (ATF 129 II 297 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 1P_739/2005 du 21 novembre 2005 consid. 2).

En conséquence, la violation du droit d'être entendu soulevée par le recourant, qui le lèse personnellement et l'atteint matériellement dans son intérêt juridiquement protégé, indépendamment de ses moyens de fond, suffit à légitimer son recours.

La question de l'abus de droit soulevée par l'intimé relève ici du fond et sera donc examinée par les premiers juges auxquels la cause sera retournée pour nouvelle citation du recourant à son adresse, 3_____ à Genève, instruction et nouvelle décision (art. 327 al. 3 lit. a CPC).

7. L'intimé succombe au recours, mais ce résultat n'induit aucune conséquence en matière de frais, car la procédure est gratuite devant la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC, art. 116 al. 1 CPC).
8. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, équivaut à la valeur d'usage du logement dont l'intimé est privé par suite de la non-restitution de celui-ci à l'échéance du bail, cela pour la période comprise entre le dépôt du recours et le moment où le déguerpissement de l'occupant pourra être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Cette valeur sera déterminée par le Tribunal fédéral (art. 51 al. 2 LTF), étant observé que le loyer initialement convenu pour l'objet loué s'élevait à 1'180 fr. par mois.

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/211/2013 rendu le 4 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20654/2012-7-SD.

Déclare recevable les pièces nouvelles et les faits nouveaux présentés par les parties devant la Cour de céans.

Au fond :

Admet le recours.

Annule le jugement entrepris.

Cela fait :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle citation à comparaître du recourant, instruction et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 indéterminée.