REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/21582/2020** **ACJC/316/2021**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 15 MARS 2021

Entre

**A_____ SA**, sise _____ (VS), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er décembre 2020, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B_____**, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.03.2021.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/918/2020 du 1er décembre 2020, reçu par A_____ SA le 9 décembre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête formée par A_____ SA le 29 octobre 2020 à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B.** **a.** Par acte déposé le 21 décembre 2020 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour condamne B_____ (ci-après : la locataire) à évacuer immédiatement l'appartement de 2,5 pièces situé au 4e étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève et comportant à titre de dépendance une cave no _____ située dans le même immeuble, renvoie la cause au Tribunal pour que celui-ci statue sur les mesures d'exécution forcées requises par elle et déboute la locataire de toutes autres conclusions.

A l'appui de son appel, la bailleresse produit des pièces nouvelles.

**b.** Dans sa réponse du 29 décembre 2020, la locataire conclut à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Dans sa réplique, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

**d.** Par plis du greffe du 2 février 2021, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée ayant renoncé à son droit de duplique.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 18 décembre 208, C_____ et B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces situé au 4e étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, à Genève, et de la cave qui en dépend.

Le montant du loyer, frais accessoires compris, était de 2'000 fr. par mois.

**b.** Par contrat de vente d'actions et de reprise de créances du 6 juillet 2017, A_____ SA a acquis la totalité du capital-actions de C_____.

Par contrat de fusion du 28 août 2018, A_____ SA a repris les actifs et les passifs de C_____, y compris l'immeuble et le bail à loyer susmentionnés.

**c.** Par avis comminatoire du 15 juin 2020, envoyé par courrier recommandé à l'adresse suivante : "Madame B_____, p.a. D_____, square 2_____ [no.] _____, [code postal] E_____ [GE]", la bailleresse a mis la locataire en demeure de lui payer le montant de 6'000 fr. à titre d'arriérés pour les loyers

d'avril à juin 2020, dans les 30 jours, ou dans les 90 jours si son retard de paiement était causé par les mesures prises par le Conseil fédéral en matière de lutte contre le coronavirus. Faute du paiement intégral de ces sommes dans le délai imparti, la bailleresse allait procéder à une résiliation extraordinaire du bail conformément à l'art. 257d CO.

Le courrier recommandé contenant l'avis comminatoire a été retiré le 16 juin 2020.

**d.** La locataire a effectué deux versements de 2'000 fr. le 9 juillet 2020, correspondant aux loyers d'avril et mai 2020.

**e.** Le 10 juillet 2020, dans le cadre d'une procédure intentée par la locataire pour contester un congé que la bailleresse avait donné en 2018 (C/3_____/2018), les parties ont convenu de prolonger le bail litigieux jusqu'au 31 juillet 2022.

**f.** Par avis officiel du 20 juillet 2020, envoyé par courrier recommandé adressé à la locataire, mais à l'adresse de D_____, square 2_____ [no.] _____, [code postal] E_____, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 août 2020 pour non-paiement du loyer de juin 2020.

Le courrier recommandé contenant l'avis de résiliation a été retiré le 21 juillet 2020.

**g.** Par acte du 29 octobre 2020, la bailleresse, agissant par la voie de la protection du cas clair, a requis du Tribunal qu'il ordonne l'évacuation de la locataire et prononce des mesures d'exécution directe.

**h.** Le courrier recommandé contenant la citation à comparaître, adressé par le Tribunal à la locataire et envoyé à l'adresse de D_____, n'a pas été retiré. La citation a été remise en mains propres du même D_____ le 27 novembre 2020 à 14h40 par un huissier.

**i.** A l'audience du Tribunal du 1er décembre 2020, la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, contestant avoir reçu les avis comminatoire et de résiliation.

Elle a notamment déclaré qu'elle avait, par le passé, utilisé l'appartement litigieux pour y exercer la profession de prostituée. Elle avait mis fin à cette activité un an auparavant et avait gardé l'appartement comme habitation. Elle n'habitait pas au square 2_____, mais bien à la rue 1_____ [no.] _____, avec son compagnon. Elle n'avait pas reçu la convocation à l'audience et c'était D_____ qui l'en avait avertie par téléphone.

La locataire a notamment déposé un procès-verbal d'une audience de débats devant le Tribunal des baux et loyers ayant eu lieu le 10 juillet 2020 dans la cause

C/3_____/2018, lors de laquelle elle avait déclaré vivre dans l'appartement de la rue 1_____ [no.] _____, avec son nouveau compagnon.

La bailleresse a déposé l'extrait *Track & Trace* relatif au courrier recommandé contenant l'avis comminatoire du 15 juin 2020.

**j.** Dans son jugement, le Tribunal a retenu que la bailleresse n'avait pas produit de pièces permettant de démontrer la notification des avis comminatoire et de résiliation du bail à la locataire, dans la mesure où ceux-ci avaient été envoyés à une adresse où elle n'habitait pas, que la locataire avait confirmé qu'elle vivait toujours dans l'appartement litigieux et qu'il ne ressortait d'aucune des pièces produites que la locataire aurait indiqué à la bailleresse une autre adresse de communication que celle de l'appartement litigieux.

## EN DROIT

**1.** **1.1** Les décisions rendues en matière d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel.

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 locataire conteste la validité de la résiliation du bail, 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).

**1.2** En l'espèce, l'appelante soutient que la résiliation adressée à l'intimée le 20 juillet 2020 est valide, étant précisé que le loyer est de 2'000 fr. par mois. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors 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 CPC), de sorte qu'il est recevable.

**2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le tribunal d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier tribunal. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

**2.2** Selon l'art. 253 CPC, en procédure sommaire, le tribunal donne la possibilité à l'adversaire de se prononcer par écrit ou par oral.

Les parties ne peuvent pas partir du principe que le tribunal ordonnera après un premier échange un second échange d'écritures ou des débats principaux (ATF 146 III 237 consid. 3.1; 144 III 117 consid. 2). Dès lors, le demandeur devrait proposer toutes ses preuves avec la requête. En revanche, si le tribunal décide de citer une audience, il faut admettre par une application analogique de l'art. 229 CPC l'introduction de faits nouveaux et de propositions de preuves nouvelles au début des débats principaux (ATF 146 III 237 consid. 3.1; BOHNET, in Commentaire romand CPC, n. 9 ad art. 252 CPC).

**2.3** En l'espèce, l'appelante fait valoir que les pièces nouvelles déposées en appel sont recevables nonobstant l'application de la procédure du cas clair, dans la mesure où elle ne devait pas s'attendre à ce que l'intimée conteste la notification du congé à l'audience de débats du 1er décembre 2020.

L'argument de l'appelante ne justifie pas d'exception à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Au surplus, il est sans fondement : contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelante n'a pas été prise au dépourvu à l'audience du 1er décembre 2020 puisque, confrontée à la contestation de l'intimée, elle a produit l'extrait *Track & Trace* censé démontrer la notification correcte de l'avis de résiliation. En toute hypothèse, l'intimée était autorisée à alléguer des faits propres et déposer des moyens de preuve à cette audience et l'appelante devait s'attendre à une contestation de l'intimée sur tous les faits fondant la prétention invoquée par celle-là.

Les pièces déposées par l'appelante et les faits nouveaux allégués devant la Cour sont par conséquent irrecevables.

**3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair en raison de l'envoi de l'avis comminatoire et de la résiliation à une adresse différente de celle du logement faisant l'objet du contrat de bail.

Elle fait valoir en substance que l'intimée n'était atteignable qu'à l'adresse square 2_____ [no.] _____ au E_____, sur la base d'une enquête menée le 10 octobre 2018 par une agence spécialisée en matière de renseignements. Par

ailleurs, l'intimée n'avait pas retiré les courriers recommandés envoyés à l'adresse du logement, notamment un avis de résiliation que l'appelante avait adressé par précaution le 24 juillet 2020. Enfin, l'intimée avait pris connaissance de la convocation à l'audience du 1er décembre 2020, envoyée à l'adresse de D_____, de sorte qu'il était invraisemblable qu'elle n'ait pas pris connaissance des avis envoyés à la même adresse.

**3.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

**3.1.1** 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 preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. 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 tribunal, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale (cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées).

Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

**3.1.2** 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).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

**3.1.3** En principe, les correspondances entre parties au bail doivent être envoyées au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, in Commentaire pratique Droit du bail, 2ème éd., 2017, n. 10 ad art. 266a CO; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9ème Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 15). Cela ne vaut cependant que sous réserve d'une convention contraire, qui peut notamment résulter de l'adresse indiquée dans le contrat (CORBOZ, *op. cit*., p. 15).

Le congé adressé au représentant du cocontractant est valable, sauf convention contraire et pour autant que les pouvoirs du représentant l'autorisent à recevoir la résiliation (MONTINI, in Commentaire pratique Droit du bail, 2ème éd., 2017, n. 33 ad art. 266o CO; CORBOZ, *op. cit.*, p. 15).

Si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (BOHNET, *op. cit.*, p. 2).

Dans tous les cas où le congé n'a pas été envoyé à la bonne personne et à la bonne adresse, le vice reste sans conséquence s'il est établi qu'il a été malgré cela reçu par le cocontractant ou son représentant autorisé. Sinon, il est nul (CORBOZ, *op. cit.*, p. 15). Est également nulle la résiliation notifiée à l'adresse de l'objet loué, alors que le bailleur a, pendant plusieurs années, envoyé tous ses courriers à une

autre adresse, conformément au vœu du locataire (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, *op.cit.*, n. 10 ad art. 266a CO).

Le fardeau de la preuve de la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation repose sur le bailleur (art. 8 CC; BOHNET, in Commentaire pratique Droit du bail, 2ème éd., 2017, n. 22 ad art. 257d CO).

**3.2** En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que le cas n'était pas clair. D'une part, l'adresse à laquelle ont été envoyés l'avis comminatoire et la résiliation diffère de celle du logement et l'appelante n'a pas allégué qu'il s'agissait là du domicile de l'intimée, ni que les parties auraient convenu d'une notification à cette adresse. Il ressort au contraire des déclarations de l'intimée qu'elle vivait bien dans le logement litigieux. Les allégués de l'appelante selon lesquels l'intimée ne pouvait pas être jointe à l'adresse du logement litigieux sont irrecevables, car tardifs. Il en va de même de ceux relatifs à une enquête dont il ressortirait que l'intimée était domiciliée au square 2_____ [no.] _____ au E_____. Ils ne permettraient quoi qu'il en soit pas d'infléchir les constats qui précèdent. L'appelante admet du reste elle-même que l'état de fait n'est pas clair en ce qui concerne l'adresse de notification, puisqu'elle allègue avoir également notifié, "par précaution", l'avis de résiliation à la rue 1_____ [no.] _____ le 24 juillet 2020.

D'autre part, l'appelante n'a pas démontré que les courriers recommandés contenant les avis litigieux ont été réceptionnés par l'intimée ou une personne autorisée à les retirer en son nom. Les relevés *Track & Trace* qu'elle produit sont insuffisants à cet égard dès lors qu'ils ne précisent pas l'identité de la personne qui a retiré les courriers. Ils peuvent en particulier avoir été réceptionnés par D_____, dont l'adresse était indiquée comme adresse de notification. Or l'appelante n'a pas allégué ni démontré que celui-ci était habilité à représenter l'intimée.

Certes, l'intimée a réagi à la citation à l'audience de débats du 1er décembre 2020, qui été notifiée par huissier judiciaire à D_____. Cependant, en l'absence d'autres éléments dont il ressortirait que l'intimée réagissait régulièrement aux communications faites à cette adresse, ce fait ne suffit pas à démontrer qu'elle aurait reçu les courriers recommandés envoyés à cette adresse incorrecte.

En définitive, le prononcé d'irrecevabilité doit être confirmé, l'état de fait étant contesté et non immédiatement prouvé.

**4.** 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 interjeté le 21 décembre 2020 par A_____ SA contre le jugement JTBL/918/2020 rendu le 1er décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21582/2020-7-SE.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| Le président : | La greffière : |
|---|---|
| Ivo BUETTI | 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.*