

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21592/2016

ACJC/718/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 JUIN 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2017, comparant en personne,

et

B_____ **SA**, intimée, comparant par Me Pascal MARTI, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.06.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 18 janvier 2017, expédié pour notification aux parties le 24 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne dont il est responsable le local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C_____ (ch. 1 du dispositif) et a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2).

Le Tribunal a également condamné A_____ à payer à B_____ SA la somme de 9'802 fr. 80 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2016 (ch. 3).

Enfin, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

- B.** **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 2 février 2017, A_____ forme "recours" contre ce jugement.

Il conclut principalement à l'annulation du jugement entrepris et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai afin qu'il puisse régler ses affaires et débarrasser le local dans la mesure où il l'occupe depuis seize ans. Il produit un récépissé postal, relatif à un versement effectué le 2 février 2017, ainsi qu'un courrier du 1^{er} février 2017 rédigé par son fils.

b. Dans sa réponse du 9 février 2017, B_____ SA conclut au rejet du recours.

c. Le 16 février 2017, A_____ a produit un récépissé postal, relatif à un versement effectué le 13 février 2017, ainsi qu'une photographie.

d. Par arrêt du 10 février 2017, la Cour, statuant sur requête de A_____, a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif de jugement attaqué.

e. Les parties ont été informées le 14 mars 2017 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

- C.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 26 mai 2000, B_____ SA, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C_____.

L'arcade était destinée à l'exploitation d'un magasin d'alimentation.

En dernier lieu, le loyer a été fixé à 3'715 fr. par mois, charges non comprises, celles-ci s'élevant à 290 fr. par mois.

b. Le 30 juin 2011, B_____ SA a écrit à A_____ que l'arcade était vide depuis onze ans et qu'elle ne souhaitait pas poursuivre les relations contractuelles sans que l'objet loué ne soit exploité.

c. Par avis comminatoire du 16 juin 2016, B_____ SA a mis en demeure A_____ de procéder au paiement dans un délai de trente jours de 1'418,60 fr., à titre de solde de loyer et de frais accessoires pour le mois de juin 2016, et l'a informé qu'à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, elle résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Dans la mesure où la somme susmentionnée n'a pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a résilié le bail par avis officiel du 27 juillet 2016 pour le 30 septembre 2016.

e. Par requête en protection des cas clairs déposée le 4 novembre 2016, B_____ SA a requis du Tribunal l'évacuation de A_____, l'exécution de celle-ci et le paiement des arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite pour un montant de 12'292 fr. 80.

f. B_____ SA a produit des pièces complémentaires lors de l'audience du Tribunal du 18 janvier 2017, notamment des photographies de l'intérieur des locaux loués, prises durant l'été 2016, afin d'établir que l'arcade n'était pas exploitée.

B_____ SA a réduit ses conclusions en paiement au montant de 9'802 fr. 80, en produisant un nouveau relevé de l'arriéré de loyer.

A_____ n'a contesté ni le retard de paiement, ni le fait que l'arcade louée n'était pas exploitée, à l'exception du laboratoire situé à l'intérieur de celle-ci.

A_____ a fait valoir qu'il avait l'intention d'exploiter les locaux avec son fils âgé de 19 ans. Il a indiqué que les retards dans le paiement du loyer étaient dus notamment à des problèmes familiaux.

A l'issue de l'audience la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. La Cour comprend que le locataire, qui plaide en personne, conteste tant le prononcé de l'évacuation que l'exécution de celle-ci.

1.1 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 (SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, le loyer mensuel du local commercial litigieux est de 3'715 fr. charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse est de 33'435 fr. (3'715 fr. x 9 mois).

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

1.2 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC et art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, il ressort de l'argumentation du locataire que celui-ci ne conteste pas seulement l'évacuation en tant que telle, mais réclame également un délai pour l'exécution de celle-ci. Seule la voie du recours est dès lors ouverte contre la décision d'exécution de l'évacuation.

1.3 Le délai d'appel et de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'appel et le recours sont recevables. Par souci de simplification, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant.

1.4 L'appelant a versé de nouvelles pièces à l'appui de ses écritures.

1.4.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

1.4.2 L'appelant a produit deux récépissés postaux, datés du 2 février 2017 et du 13 février 2017.

Ces pièces nouvelles sont postérieures au jugement querellé, de sorte qu'elles sont recevables dans le cadre de l'appel mais pas du recours.

L'appelant a également produit un courrier du 1^{er} février 2017 rédigé par son fils et une photographie.

Les deux pièces précitées auraient pu être produites au Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables.

- 2.** L'appelant s'oppose au prononcé de l'évacuation en expliquant que le retard dans le paiement du loyer est dû à des problèmes financiers causés par sa situation familiale difficile.

2.1 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 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Lorsque, après la réception de la chose, 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 paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (art. 257d al. 1 CO).

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

2.2 Dans le cas présent, l'appelant, à juste titre, ne conteste pas la réalisation des conditions de l'art. 257d CO.

Dans la mesure où l'intimée a respecté les conditions de l'art. 257d al. 2 CO, le congé donné à l'appelant le 27 juillet 2016 est valable. Les causes du retard dans le paiement du loyer, dont se prévaut l'appelant, ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

-
- 3.** L'appelant sollicite l'octroi d'"un délai" afin de régler ses affaires et débarrasser le local litigieux.

3.1 En vertu de 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.

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, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, op.cit., No 15 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 telle méthode d'exécution (HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 320).

Il 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, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 216-217).

Par ailleurs, la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

3.2 En l'espèce, l'appelant souhaite qu'un délai lui soit accordé afin qu'il puisse régler ses affaires et débarrasser le local considéré dans la mesure où il l'occupe depuis seize ans. Il ne s'agit pas de faits de nature à empêcher l'exécution de la décision au sens des dispositions susvisées. Il s'agit de motifs humanitaires qui ne peuvent être pris en compte que de façon très limitée s'agissant de locaux commerciaux.

Le jugement attaqué sera donc confirmé également en tant qu'il autorise l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique de l'appelant dès l'entrée en force du jugement attaqué.

Dans les faits, celui-ci aura d'ailleurs bénéficié d'un sursis de plusieurs mois.

- 4.** A teneur de l'art. 22 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 recevable l'appel et le recours interjetés le 2 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/40/2017 rendu le 18 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21592/2016-8-SE.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté 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 supérieure à 15'000 fr.