

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22566/2014

ACJC/627/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} JUIN 2015

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2015, comparant en personne,

et

1) **B** _____ SA, p.a. et représentée par **C** _____ SA, _____, Genève, intimée,

2) **Monsieur D** _____, domicilié _____, Genève, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.06.2015.

EN FAIT

- A. a.** Le 8 septembre 1999, E _____, alors bailleresse, a remis à bail à D _____ un appartement de trois pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} octobre 1998 au 31 décembre 1999, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois, pour les échéances de juin et décembre de chaque année.

Le loyer, fixé initialement à 10'020 fr. par année, a été porté en dernier lieu à 11'220 fr. Le montant des charges a été fixé à 1'200 fr. par an et le coût de l'abonnement au télé-réseau à 300 fr., dès le 1^{er} juillet 2013. Le loyer mensuel, charges et frais accessoires compris, s'élève ainsi à 1'060 fr.

- b.** B _____ SA (ci-après : également la bailleresse) est devenue propriétaire de l'immeuble à une date qui ne ressort pas de la procédure.

- c.** Le 17 octobre 2003, D _____ a contracté mariage avec A _____, née _____.

Par jugement JTPI/ _____ du 26 avril 2010, le Tribunal de première instance de Genève a dissous par le divorce le mariage des époux A _____ et D _____ et a notamment attribué les droits et obligations résultant du contrat de bail portant sur l'appartement précité à A _____.

- d.** Par avis comminatoire adressé à D _____ le 11 août 2014, la bailleresse l'a mis en demeure de lui régler, dans les 30 jours, le montant de 2'212 fr. 75 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de juillet et août 2014, frais de rappel et de mise en demeure de 280 fr. inclus, sous déduction de 187 fr. 25 d'acomptes versés, et l'a informé de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

- e.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée intégralement dans le délai fixé, la bailleresse a, par avis officiel adressé à D _____, résilié le bail pour le 31 octobre 2014.

- f.** Par requête en protection de cas clair déposée le 6 novembre 2014 au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), la bailleresse a conclu à l'évacuation de D _____ des locaux en cause, avec exécution directe du jugement d'évacuation, ainsi qu'au paiement de la somme de 3'963 fr. 80 à titre d'arriérés de loyer, de charges et de frais de rappel dus au 31 octobre 2014, et, dès le 1^{er} novembre 2014, de la somme de 1'060 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite, jusqu'au jour de l'évacuation.

g. A_____ a adressé, à une date indéterminée, un chargé de pièces, comportant notamment le jugement de divorce du 26 avril 2010, reçu par le Tribunal le 6 janvier 2015.

h. A l'audience du 7 janvier 2015 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué que l'arriéré de loyer s'élevait à 7'134 fr. 80, plus aucun versement n'ayant été fait depuis le 18 juin 2014.

D_____ ne s'est pas présenté ni fait représenter.

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

i. Par courrier daté du 31 décembre 2014, déposé le 8 janvier 2015 au greffe du Tribunal, A_____ a indiqué avoir reçu une convocation au nom de son ex-époux, avec lequel elle n'avait plus de contact. Elle s'étonnait qu'aucun courrier ne lui ait été adressé à elle personnellement. Elle était en effet restée dans le logement.

j. Par jugement JTBL/36/2015 du 12 janvier 2015, expédié pour notification aux parties le 14 janvier suivant, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné D_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de trois pièces, n° 0, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné D_____ à payer à B_____ SA la somme de 3'653 fr. avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} septembre 2014 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite.

Dans son jugement, le Tribunal n'a pas mentionné que les droits et obligations de l'appartement avaient été attribués à A_____ selon le jugement de divorce.

B. a. Par acte expédié le 19 janvier 2015 au greffe du Tribunal, transmis le 21 janvier 2015 à la Cour de justice (ci-après : la Cour) comme objet de sa compétence, A_____ a indiqué vivre, à la suite de son divorce, seule avec sa fille de dix ans et être sans ressources. Elle ne pouvait pas se retrouver à la rue avec sa fille. Elle souffrait par ailleurs de problèmes de santé.

b. La bailleresse n'a pas répondu, ni dans le délai fixé, ni ultérieurement.

c. Par avis du greffe du 5 mars 2015, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

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).

Dans une procédure dans laquelle la question de la nullité du congé se pose, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

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 nullité du congé se pose, comme cela sera examiné ci-après. Compte tenu de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure au seuil de 10'000 fr., au vu du loyer, charges comprises, de 1'060 fr. mensuel, objet de la présente procédure (1'060 fr. x 12 mois x 3 ans = 38'160 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

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).

3. L'appel, respectivement le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'acte d'appel a, dans le cas d'espèce, été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

4. **4.1.** La personne qui attaque une décision doit disposer d'un intérêt digne de protection à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC; ATF 130 III 102 consid. 1.3; 127 III 429 consid. 1b; HOHL, Procédure civile, Tome II, n. 2242, p. 410). Cet intérêt dépend du dispositif de la décision attaquée : seule la personne qui est encore lésée par celui-ci au moment du prononcé de la décision sur recours et qui en demande la modification est au bénéfice d'un tel intérêt (HOHL, op. cit., n. 2243, p. 410; ATF 137 II 40 consid. 2.1; 136 II 101 consid. 1.1; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC).

Il est de jurisprudence que l'intérêt digne de protection consiste en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 138 III 537 consid. 1.2.2 p. 539; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 1.6).

4.2. A teneur de l'art. 121 al.1 CC, le juge peut attribuer à l'un des époux les droits et les obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement de la famille, pour autant que cette décision puisse raisonnablement être imposée à l'autre conjoint.

Le jugement de divorce est constitutif, en ce sens qu'il provoque un véritable transfert du contrat, l'époux attributaire devenant locataire en lieu et place de son conjoint (WESSNER, Le divorce des époux et l'attribution judiciaire du logement à l'un d'eux des droits et obligations résultant du bail portant sur le logement de la famille, in Séminaire sur le droit du bail, 2000, n. 31 et 33, et la référence au Message du Conseil fédéral; SUTTER/FREIBURGHaus, Kommentar zum neuen Scheidungsrecht, 1999, n. 32 ad art. 121 CC). Lorsque, comme en l'espèce, l'époux non titulaire du bail, le devient à la suite de l'attribution en sa faveur du domicile conjugal, on se trouve également dans la situation d'un transfert de contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2 et 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3).

Cela signifie que, depuis l'entrée en force du jugement de divorce, le bailleur peut se voir opposer le transfert du bail, même s'il n'avait pas connaissance de la procédure de divorce (WESSNER, op. cit., n. 61). Le locataire s'oblige, en vertu d'un devoir accessoire au contrat de bail - même en l'absence d'une clause explicite à ce sujet - à informer le bailleur. Ce devoir contractuel accessoire découle du principe de la bonne foi (WESSNER, op. cit., n. 62; sur la notion de devoirs accessoires: CHAPUIS, Responsabilité et devoirs accessoires découlant d'un contrat, 2004, p. 68 ss). La violation fautive du devoir d'information fonde éventuellement le bailleur à réclamer au locataire la réparation du dommage subi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2; WESSNER, op. cit., no 62; LACHAT/ZAHRADNIK, in *Das Mietrecht für die Praxis*, 8^e éd. 2009, p. 493 note de pied n. 193; LACHAT, *Le bail à loyer*, nouvelle éd. 2008, p. 595 note de pied n. 197).

A l'art. 263 CO, le transfert de bail est effectif en principe le jour où le consentement du bailleur est donné (al. 3; sur le consentement du bailleur en tant que condition suspensive au transfert: ATF 125 III 226 consid. 2b p. 228; pour les exceptions : LACHAT, op. cit., n. 3.4.4 p. 590 note de pied n. 163), ce dernier ne pouvant le refuser que s'il existe de justes motifs (al. 2); c'est à cette date que le délai prévu à l'art. 263 al. 4 CO commence à courir (entre autres auteurs: BISE/PLANAS, in BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 75 ad art. 263 CO).

Le législateur n'a pas prévu de subordonner le transfert du bail en application de l'art. 121 al. 1 CC à une quelconque condition suspensive, comme l'accord du bailleur ou son information (cf. WESSNER, op. cit., n. 32). La substitution de locataire imposée au bailleur est ainsi effective dès l'entrée en force du jugement de divorce (cf. supra) et, partant, le délai de l'art. 121 al. 2 CC commence à courir à cette date (cf. SUTTER/FREIBURGHaus, op. cit., n. 42 ad art. 121 CC; HAUSHEER, *Die Familienwohnung im neuen Scheidungsrecht*, MP 4/99 p. 165 s.). Dans l'hypothèse où le locataire n'informe pas le bailleur de la situation, cela n'a donc pas pour effet de reporter le délai, mais exclusivement de faire naître une prétention en réparation du dommage causé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2).

4.3. Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure, et le juge doit la relever d'office (ATF 115 II 361 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.1; 4C.219/1993 du 4 janvier 1994 consid. 2, in SJ 1994 p. 376), l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC).

La formule officielle exigée par l'art. 266l al. 2 CO a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'art. 9 al. 1 OBLF. En particulier, en vertu de la let. d de cette disposition, qui reprend le texte même de l'art. 266l al. 2 CO, la formule doit indiquer les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.1).

4.4. 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).

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, 2^{ème} ed. 2015, 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).

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} éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

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).

4.5. En l'espèce, il est constant que le bail a été conclu à l'époque au seul nom de D_____. Toutefois, à la suite du prononcé du jugement de divorce en avril 2010, l'appelante s'est vue attribuer l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat de bail et portant sur l'ancien domicile conjugal, objet de la présente procédure. Ainsi, et depuis lors, l'appelante est (seule) titulaire du bail, contrairement à D_____. Comme le soulignent la jurisprudence et la doctrine citées ci-avant, ce transfert de contrat est opposable à la bailleuse, qu'elle ait ou non eu connaissance du jugement de divorce. Par conséquent, l'appelante s'est substituée à D_____.

Dès lors, l'appelante, qui avait manifesté son intérêt à la procédure devant le Tribunal avant que la cause ne soit gardée à juger, en produisant le jugement de divorce lui attribuant les droits et obligations du domicile conjugal, dispose d'un intérêt digne de protection à recourir, de sorte que l'appel est recevable.

L'intimée a mis, le 11 août 2014, uniquement l'intimé en demeure de payer l'arriéré de loyer et de charges, alors qu'il n'était plus titulaire du contrat de bail. Aucune mise en demeure n'a été adressée à l'appelante. Il en va de même de l'avis officiel de résiliation du bail. Partant, le congé, non envoyé au titulaire du contrat, est nul et de nul effet.

L'appelante, avant l'audience devant le Tribunal, a envoyé à celui-ci un chargé de pièces, comportant notamment le jugement de divorce susmentionné, transférant le contrat de bail à celle-là. L'appelante a, par ailleurs, adressé un courrier au Tribunal le 8 janvier 2015, indiquant avoir reçu une convocation au nom de son ex-époux et s'étonnant de ne pas avoir été citée à comparaître elle-même. Compte tenu de la nullité de la résiliation, laquelle doit être constatée en tout temps et à n'importe quel stade de la procédure, le Tribunal ne pouvait pas considérer que le cas était clair et prononcer l'évacuation de l'intimé.

Le jugement entrepris sera par conséquent annulé et la requête en protection de cas clair formée par l'intimée le 6 novembre 2014 sera déclarée irrecevable.

- 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 recevable l'appel interjeté le 19 janvier 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/36/2015 rendu le 12 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22566/2014-7 SE.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête formée le 6 novembre 2014 par B_____ SA.

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. 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. (cf. consid. 2.2).