



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2325/2019

ACJC/1713/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2019**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 mars 2019, 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

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, intimé, représenté par C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.11.2019.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/306/2019 du 28 mars 2019, reçu par les parties le 8 avril 2019, 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 tout autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 4 pièces situé au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à Genève, ainsi que la cave et la place de parking y afférentes (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 180<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'625 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 1<sup>er</sup> février 2019 (ch. 3), 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 le 18 avril 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif, principalement, à ce que la Cour déclare la requête irrecevable, et, subsidiairement, à ce qu'elle n'ordonne l'exécution forcée de son évacuation qu'après l'écoulement d'un délai de dix mois suivant l'entrée en force de son arrêt.
- b.** Le locataire a été avisé par courrier du 29 avril 2019 que son appel avait un effet suspensif de par la loi.
- c.** Dans sa réponse du 3 mai 2019, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- d.** Les parties ont été avisées le 4 juin 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Les parties se sont liées depuis le 6 septembre 2016 par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ (Genève), ainsi qu'une cave et une place de parking dans le garage commun. Le montant du loyer et des charges a été fixé à 1'900 fr. par mois et était payable au plus tard le 6 de chaque mois.
- b.** Par avis comminatoires séparés du 14 novembre 2018, reçus le 16 novembre 2018, le bailleur a mis en demeure le locataire et son épouse de lui régler dans les 30 jours 2'625 fr. à titre de loyer de novembre 2018 plus un «solde précédent» de 725 fr. Il les a informés qu'à défaut du paiement intégral de 2'625 fr. dans le délai imparti, il avait l'intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.
- c.** L'appelant a versé un montant de 1'900 fr. le 30 novembre 2018.

**d.** Relevant que le montant réclamé n'avait pas été intégralement versé dans le délai imparti, le bailleur, par avis officiels séparés du 18 décembre 2018 reçus le lendemain, a résilié le bail pour le 31 janvier 2019.

**e.** Par requête en protection des cas clairs expédiée le 1<sup>er</sup> février 2019, l'intimé a requis du Tribunal l'évacuation du locataire, avec exécution directe, ainsi que le paiement de 2'625 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (recte : 2019) et du montant de 1'900 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2019.

**f.** Lors de l'audience du 28 mars 2019, le bailleur a déclaré que l'arriéré dû s'élevait à 2'625 fr. et a produit un décompte actualisé des paiements encaissés depuis le début de la location. Il a reconnu l'absence d'avis de fixation du loyer initial et a invoqué la jurisprudence fédérale admettant la protection dans les cas clairs, relevant que le locataire n'avait pas réagi à l'énoncé du montant total réclamé dans les mises en demeure.

Le locataire a déclaré ignorer à quoi correspondait le solde de 725 fr. et a produit une requête en contestation de congé et une requête en fixation judiciaire du loyer adressées le 26 mars 2019 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ainsi que les justificatifs des recherches de logement effectuées. Selon lui, l'absence de l'avis de fixation du loyer initial entraînait la nullité du loyer et il en découlait que la mise en demeure était basée sur un loyer nul, rendant le congé inefficace. Il habitait l'appartement avec son épouse et leurs deux enfants en bas âge, et bénéficiait d'une aide de l'Hospice général. Il a sollicité subsidiairement un sursis humanitaire de 12 mois.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

### **EN DROIT**

- 1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

**1.2** Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 1'900 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**1.5** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

En l'espèce, en ce qu'il est dirigé contre l'exécution de l'évacuation, l'acte du 18 avril 2019 doit être considéré comme un recours.

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al.1 et 2 CPC), le recours est également recevable.

**1.6** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.7** L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

- 2.** Le locataire reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO. Il conteste que le cas soit clair, le fondement du montant de 725 fr. réclamé par l'intimé ne figurant pas dans les mises en demeure, ce que le Tribunal a relevé en indiquant que celles-ci ne donnaient aucune précision à ce sujet, sans toutefois en déduire l'irrecevabilité de la requête.

**2.1** 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).

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 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).

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; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

**2.2** Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

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; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

**2.3** L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à s'acquitter des loyers ou frais accessoires échus. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part. Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

Le congé est inefficace lorsque l'arriéré prétendu dans l'avis n'est pas déterminable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_544/2010 du 23 mai 2011 consid. 2). Le congé ne déploie aucun effet et la sanction se constate en tout temps et d'office, éventuellement par une autorité compétente en matière d'expulsion (WESSNER, CPra-Bail, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 40 et 41 ad art. 257d CO).

**2.4** En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RS/GE 1 05).

Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle ou son absence entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial et non du bail dans son entier (ATF 120 II 341 consid. 5d).

Un abus de droit à invoquer le vice de forme peut être retenu selon les circonstances lorsque le locataire connaissait dès le début le vice ou si, après en avoir pris connaissance, il ne porte pas l'affaire en justice et soulève la nullité du loyer dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou de contestation du congé immédiat qu'il lui a été notifié (ATF 137 III 547). En d'autres termes, le Tribunal fédéral considère qu'il est abusif d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle uniquement pour s'opposer à une procédure en

---

évacuation (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 547 consid. 2.3; 138 III 401 consid. 2.4).

**2.5** En l'espèce, ce n'est que devant le Tribunal que le locataire a indiqué qu'il ignorait le fondement d'une partie du montant réclamé; il n'a réagi ni à la réception des mises en demeure ni à la réception de la résiliation du bail.

Le décompte produit par l'intimé avec la requête, actualisé à l'audience d'évacuation, démontre l'existence de l'arriéré réclamé au moment où les mises en demeure ont été adressées au locataire et à son épouse, ainsi que l'absence du paiement de l'entier du montant réclamé, à l'échéance du délai de paiement. Ce décompte totalise tous les encaissements depuis le début de la location, en relation avec les montants dus mensuellement. Il établit que le locataire a rencontré des difficultés pour s'acquitter régulièrement des loyers courants, puisque la situation comptable n'a pas été à jour à plusieurs reprises. Le locataire n'a pas contesté avoir rencontré ces difficultés et n'a pas produit les quittances de ses paiements pour contester l'exactitude dudit décompte. L'intimé a prouvé, à satisfaction de droit, le montant de l'arriéré.

L'appelant a déposé une requête en fixation judiciaire du loyer initial deux jours avant l'audience d'évacuation, sans indiquer ce qui l'aurait empêché de déposer cette requête auparavant.

Le Tribunal a considéré à bon droit que le locataire abusait ainsi manifestement de son droit en prétendant, pour la première fois dans le cadre de la procédure en évacuation, qu'il ignorait le fondement de l'arriéré de loyer réclamé, d'une part, et en invoquant l'absence de la formule officielle concernant le loyer initial, d'autre part. Il a retenu à juste titre que l'arriéré de 2'625 fr. était établi et qu'aucune créance en compensation n'avait été invoquée durant le délai comminatoire.

Il appartenait au locataire de se renseigner sur sa situation, à réception de l'avis comminatoire, ou à tout le moins de la résiliation.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation de l'appelant.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

- 3.** Le locataire conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution. Il fait grief aux premiers juges de ne lui avoir accordé qu'un délai de six mois pour évacuer le logement qu'il occupe avec son épouse et leurs deux enfants en bas âge.

**3.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation 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.

Le sursis à l'exécution doit ainsi permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux. S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des «raisons élémentaires d'humanité». Constituent notamment de tels motifs la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, la grand âge ou la situation modeste de l'expulsé (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2 et les références citées).

**3.2** En l'espèce, le bail a été résilié pour le 31 janvier 2019, de sorte que l'appelant a déjà bénéficié de fait d'une prolongation de plus de neuf mois. Les motifs de sursis pris en considération par les premiers juges, à savoir la présence d'enfants en bas âge, les modestes revenus de la famille et les recherches effectuées pour se reloger d'une part, ainsi que le faible montant resté en souffrance à l'issue du délai comminatoire et le paiement régulier des indemnités courantes durant les derniers mois de la procédure, d'autre part, ont amené le Tribunal à surseoir à ordonner l'exécution du jugement d'évacuation pendant six mois. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique.

Par ailleurs, les premiers juges ont statué sur l'évacuation en présence des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, comme le prévoit la loi. La situation du locataire, telle que retenue par le Tribunal sur la base des déclarations des parties lors de l'audience et étayée par les pièces déposées, était suffisamment claire et complète, tant sur le plan familial que financier et administratif. Partant, le grief de l'appelant en lien avec la motivation du jugement querellé et donc en lien avec l'établissement des faits et une prétendue violation de l'art. 30 LaCC sous cet angle est infondé. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point également.

Enfin, le délai accordé par le Tribunal est adéquat par rapport aux principes rappelés ci-dessus.

Le recours sera donc rejeté.

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.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 18 avril 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/306/2019 rendu le 28 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2325/2019-7-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

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.*