



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23546/2019

ACJC/1167/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 AOÛT 2020

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), appelants et
recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 décembre
2019, comparant en personne,

et

C_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Damien BLANC, avocat, place
de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel elle fait élection
de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} septembre
2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1207/2019 du 12 décembre 2019, reçu par les parties le 18 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] _____, route 1_____ à D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que les locataires n'avaient pas démontré avoir procédé au paiement de l'arriéré requis par la mise en demeure du 28 juin 2019. S'il ressortait des explications et pièces fournies par la bailleuse que les locataires avaient par le passé prétendu avoir payé la totalité des montants dus au précédent propriétaire, ce qu'ils n'avaient pas allégué dans la présente procédure, il n'en demeurerait pas moins qu'ils n'avaient pas procédé au versement des arriérés de loyer et charges réclamés pour la période de novembre 2017 à juillet 2019, lesquels n'avaient fait l'objet d'aucune contestation ou preuve de paiement dans le délai imparti par la mise en demeure. L'avis comminatoire valait par conséquent à tout le moins pour la somme réclamée de 21'318 fr. 30, que les locataires n'avaient pas allégué ou démontré avoir versée. La bailleuse était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

Depuis l'expiration du terme fixé, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux litigieux. En continuant à les occuper ils violaient l'art. 267 al. 1 CO, prévoyant l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Il y avait donc lieu de prononcer leur évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 30 décembre 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel et recours contre le jugement précité, dont ils requièrent l'annulation. Ils concluent, avec suite de frais des deux instances, à ce que la Cour les autorise à "rester dans leur appartement jusqu'à droit connu".

Ils forment des allégations nouvelles et produisent des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 16 janvier 2020, C_____ SA a conclu au déboutement de ses parties adverses.

c. Par arrêt du 17 janvier 2020, la Cour a suspendu la procédure d'appel jusqu'à droit jugé sur la demande de restitution qui avait été formée le 20 décembre 2019 devant le Tribunal par A_____ et B_____.

d. Le même jour, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement attaqué et dit que la requête d'effet suspensif formée par A_____ et B_____ était sans objet.

e. Par jugement du 23 janvier 2020, le Tribunal a rejeté la requête de restitution de A_____ et B_____.

Par arrêt du 29 juin 2020, la Cour a ainsi repris la présente procédure. Elle a imparti aux précités un délai pour répliquer.

f. Par acte du 9 juillet 2020, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

g. Le 15 juillet 2020, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par courrier du 20 janvier 2015, E_____, en tant que bailleur, a confirmé à B_____ la location à compter du 1^{er} janvier 2014 d'un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée avec une salle de jeu au sous-sol, un jardin de 70 m², une place de parc couverte et une place de parc non couverte dans l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____ à D_____ (GE), moyennant un loyer mensuel de 1'900 fr., les charges étant "estimées entre 500 fr. et 600 fr. selon le décompte fait par la régie en avril 2015 pour l'année 2014". Le loyer, fixé provisoirement à 2'400 fr. par mois, serait "finalisé" à ce moment et un contrat de bail à loyer serait établi début avril 2015 "pour finaliser le montant juste", ce qui n'a pas été fait à teneur du dossier.

C_____ SA (ci-après : la bailleuse) est devenue propriétaire de l'appartement concerné le 3 novembre 2017.

Par jugement du Tribunal des baux et loyers du 11 juin 2019 (procédure C/2_____/2019 opposant C_____ SA à A_____ et B_____), d'entente entre les parties, le loyer initial a été fixé à 1'900 fr. par mois et les charges mensuelles de chauffage, eau chaude et telereseau à 372 fr. 30 à compter du 1^{er} février 2014.

b. Par courriers recommandés séparés du 28 juin 2019, non retirés le 8 juillet 2019, échéance du délai de garde postal, la bailleuse a mis en demeure A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) de lui régler dans les 30 jours le montant de 105'382 fr. 30, avec intérêts à 5% dès le 30 octobre 2018, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

La bailleuse exposait que les arriérés de loyer et charges s'élevaient à 84'064 fr. pour la période d'août 2014 à octobre 2017 (ancien propriétaire). Entre novembre

2017 et juillet 2019, les loyers et charges, représentant pour la période considérée la somme de 47'718 fr. 30, n'avaient pas été versés régulièrement et seuls des versements pour un total de 26'400 fr. avaient été effectués entre janvier 2018 et mai 2019, représentant un arriéré de 21'318 fr. 30 (nouvelle propriétaire).

Même en admettant que les locataires avaient versé tous les loyers dus au précédent propriétaire, comme ils le soutenaient, ils restaient devoir cette dernière somme à C_____ SA.

c. Par avis officiels séparés envoyés par courriers recommandés du 13 août 2019 retirés le 18 août 2019, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 septembre 2019.

d. Les locataires ont contesté le congé par requête déposée le 10 septembre 2019 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

e. Par requête en protection des cas clairs du 18 octobre 2019, la bailleresse a requis du Tribunal des baux et loyers l'évacuation des locataires et l'exécution directe de l'évacuation.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 3 décembre 2019, à laquelle les locataires, bien que dûment convoqués, n'étaient ni présents ni représentés, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et allégué qu'il y avait eu une cession de créance en sa faveur par E_____ pour les loyers antérieurs à novembre 2017.

Elle avait distingué, dans la mise en demeure du 28 juin 2019, entre les arriérés dus jusqu'en novembre 2017, de l'ordre de 84'000 fr., que les locataires prétendaient avoir versés et pour lesquels une procédure pénale était pendante, et le solde impayé en 21'318 fr. 30 dû pour la période postérieure à l'acquisition, afin de permettre aux locataires de s'acquitter à tout le moins des montants non contestés postérieurs à novembre 2017.

La bailleresse a déposé des pièces nouvelles comprenant notamment copie du procès-verbal d'une audience qui s'était tenue le 29 octobre 2019 au Ministère public, dans le cadre d'une procédure pénale ouverte contre les locataires, à qui il était notamment reproché d'avoir fabriqué deux quittances attestant du paiement de leurs loyers, datées respectivement du 21 mars 2016 et du 16 mars 2017, sur lesquelles ils auraient apposé la signature falsifiée de E_____, et de les avoir produites au Tribunal des baux et loyers à l'occasion d'une précédente procédure en évacuation dirigée contre eux.

Le Tribunal, comprenant un représentant de l'Hospice général et un représentant de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 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 aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 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).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel sans les charges est de 1'900 fr., de sorte qu'en prenant en compte la période de trois ans susmentionnée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc 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, 142 al. 1 et 3, 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).

1.5 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a CPC).

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

- 2.** Les appelants ont produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux.

2.1 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

En outre, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre du recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Les allégations et les pièces nouvelles des appelants ne sont donc pas recevables, de sorte que la Cour examinera la cause sur la base du dossier qui était en main du Tribunal.

- 3.** Les locataires opposent nouvellement une créance compensatoire à la créance de loyer de la bailleresse. La Cour comprend donc que les locataires contestent la validité du congé et donc la réalisation des conditions du cas clair.

3.1.1 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).

3.1.2 Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires 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, 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). 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*).

3.1.3 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

3.1.4 La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

3.2 En l'espèce, les faits relatifs à la compensation sont nouveaux et donc irrecevables. En toute hypothèse, comme les locataires l'admettent eux-mêmes, la compensation n'a pas été invoquée dans le délai comminatoire. Les appelants ne contestent pas la réalisation des autres conditions des art. 257d CO et 257 CPC et ne prétendent pas que l'action en contestation du congé ferait obstacle à l'action en expulsion, de sorte que le prononcé de l'évacuation sera confirmé (ch. 1 du dispositif du jugement attaqué).

- 4.** Les locataires font grief au Tribunal d'avoir prononcé leur évacuation et les mesures d'exécution sans leur permettre d'être présents à une audience, en violant ainsi l'art. 30 LaCC.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). Comme l'art. 236 al. 3 CPC le permet, sur requête de la bailleresse qui a obtenu gain de cause, le Tribunal qui a prononcé l'expulsion a également ordonné les mesures d'exécution nécessaires, à savoir l'évacuation forcée prévue à l'art. 343 al. 1 let. d 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire d'un logement, le Tribunal ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

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.

4.2 En l'espèce, le grief des locataires relatif à la fixation d'une nouvelle audience relève de la procédure de restitution, qui a fait l'objet de la décision du Tribunal du 23 janvier 2020.

En toute hypothèse, si une partie ne comparait pas à une audience, elle supporte les conséquences de son défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_617/2013 du 30 juin 2014 consid. 3.4; 5A_121/2014 du 13 mai 2014 consid. 3.3).

Enfin, le Tribunal a statué en présence des représentants prévus par la loi et les locataires ne reprochent pas aux premiers juges une violation du principe de proportionnalité.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera ainsi également confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 30 décembre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1207/2019 rendu le 12 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23546/2019-7.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La président :

Ivo BUETTI

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.

