

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26188/2015

ACJC/726/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 MAI 2016

Entre

A____, sise _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 février 2016, comparant par Me Reynald BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B____, représentée par la Régie C____, _____, Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 mai 2016.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/134/2016 du 3 février 2016, reçu par les parties le 10 février 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens, l'appartement n° _____ de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique d'A_____ dès le 1^{er} mai 2016 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. Par acte expédié le 22 février 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à l'irrecevabilité de la requête en évacuation formée par B_____ devant le Tribunal le 10 décembre 2015.

Dans sa réponse du 29 février 2016, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

A_____ a répliqué par courrier du 10 mars 2016, en persistant dans ses conclusions.

Le 14 mars 2016, B_____ a indiqué à la Cour qu'elle persistait dans ses conclusions.

Les parties ont été informées le 16 mars 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. a. Par contrat du 1^{er} avril 1993, C_____ (actuellement en liquidation), bailleuse, a remis à bail à D_____ (actuellement E_____), sise _____, locataire, représentée par son administrateur F_____, un appartement de trois pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, destiné à l'usage d'habitation. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et quinze jours, du 15 avril 1993 au 30 avril 1994, renouvelable ensuite selon l'art. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs.

G_____ a été directrice de D_____ d'avril 1994 à novembre 1996.

Par avenant du 17 juillet 1995, C_____ et D_____, représentée par son administrateur F_____, ont convenu que la locataire serait dorénavant A_____, représentée par H_____, à l'époque directeur de cette dernière société.

G_____ était à l'époque inscrite au Registre du commerce comme fondée de procuration d'A_____. Actuellement, elle en est l'administratrice unique.

Le loyer du logement litigieux a été fixé en dernier lieu à l'134 fr. par mois, comprenant l'005 fr. de loyer, 100 fr. d'acompte de charges et 29 fr. pour le télé-réseau.

A une date indéterminée, B_____ (ci-après : la bailleresse), dont I_____ est l'administrateur président, est devenue propriétaire du logement en question. La nouvelle propriétaire est représentée par la Régie C_____ (ci-après : la régie).

Depuis octobre 2011, A_____ est sise 1_____ à Genève.

b. Par pli recommandé du 12 juillet 2012, la bailleresse a mis en demeure A_____ de verser, dans les dix jours dès réception du courrier, la somme de 2'258 fr. due à titre d'arriéré de loyer. A défaut de paiement dans le délai imparti, la bailleresse exigerait le paiement du loyer par trimestre d'avance, la modification devant prendre effet dès le mois suivant l'échéance du délai, sans autre rappel.

Avisée par la poste le 13 juillet 2012, A_____ n'a pas réclamé le pli recommandé.

c. Par pli recommandé du 30 juillet 2012, la bailleresse, faisant référence au courrier du 12 juillet 2012 et ayant constaté que le loyer de juillet 2012 n'avait pas été versé dans le délai imparti, a informé A_____ du fait que les loyers étaient désormais exigibles par trimestre d'avance à partir du 1^{er} août 2012.

Le pli recommandé a été reçu par A_____ le 6 août 2012.

d. Par avis comminatoire du 18 août 2015, la bailleresse a mis A_____ en demeure de lui régler, dans les trente jours, la somme de 3'462 fr., soit les loyers d'août, septembre et octobre 2015, charges et téléseu compris (3'402 fr.) et 60 fr. de frais de sommation. A défaut de paiement dans le délai fixé, le bail serait résilié de manière anticipée.

Avisée par la poste le 19 août 2015, A_____ n'a pas réclamé le pli recommandé dans le délai de garde venant à échéance le 26 août 2015. Après deux demandes de réexpédition, le pli recommandé a été distribué le 31 août 2015 à la poste de _____ (Genève).

e. Par avis officiel du 28 septembre 2015, envoyé par pli recommandé, faisant référence à la mise en demeure du 18 août 2015, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 30 novembre 2015.

Avisée par la poste le 29 septembre 2015, A_____ n'a pas retiré le pli recommandé contenant l'avis de résiliation.

f. A_____ a versé à la bailleresse 1'200 fr. le 6 octobre 2015 et 6'850 fr. le 22 octobre 2015.

g. Par requête en protection du cas clair déposée le 11 décembre 2015 devant le Tribunal, la bailleresse a sollicité l'évacuation d'A_____, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 3 février 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle ne s'est pas opposée à ce qu'un délai soit octroyé à la locataire au 30 avril 2016 pour restituer les locaux. Elle a déclaré que le loyer était à jour au 30 avril 2016.

La locataire a conclu au rejet de la requête. Elle a déclaré que le logement était occupé par son administratrice, G_____, ainsi que par l'époux de celle-ci, qui souffrait d'un cancer. Ceux-ci se trouvaient, avec leur enfant de dix ans, à Moscou, où l'époux suivait un traitement. Elle a produit divers rapports médicaux concernant l'époux de son administratrice, ainsi que la preuve du paiement des loyers dus jusqu'à fin avril 2016.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, les griefs de la locataire sont dirigés uniquement contre le prononcé de l'évacuation.

La valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par la locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 10'206 fr. (loyer de 1'134 fr. x neuf mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Ainsi, la voie de l'appel est ouverte contre l'admission de la requête en évacuation.

- 1.2** L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire

(art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'appel, formé dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prescrits par la loi, est donc recevable.

1.3 En vertu de l'art. 310 CPC, l'appel est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation inexacte des faits (let. b).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC); cependant, elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient tout simplement évidents (arrêts du Tribunal fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, 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** 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 diligence (let. b).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel d'un fait ou d'un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1, 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2, 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, en appel la locataire forme des allégués nouveaux au sujet de l'occupation de l'appartement litigieux par son administratrice et par l'époux de celle-ci, ainsi que sur la connaissance de ce fait par la régie. Compte tenu des principes sus-rappelés, ces faits sont irrecevables (allégués 4 à 6 de l'appel). A ce sujet, sont seuls recevables les faits exposés par l'appelante lors de l'audience du Tribunal du 3 février 2016.

- 3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 257d al. 1 CO, 266n CO, 266o CO et 257 CPC. Elle fait valoir que l'appartement en question est un logement de famille et qu'ainsi l'avis comminatoire et le congé auraient dû être notifiés séparément à son administratrice et à l'époux de celle-ci. Le congé serait ainsi inefficace. Par ailleurs, elle soutient que les époux qui occupent l'appartement n'ont pas pu retirer l'avis comminatoire du 18 août 2015, dans la

mesure où ils se trouvaient à _____ durant cette période. Ils n'avaient donné aucune procuration à un tiers pour retirer leur courrier, de sorte que le suivi des envois de la poste n'était « pas correct dans la mesure où il est mentionné que la sommation aurait été retirée qui plus est à l'office postal de _____ ».

3.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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. 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 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO).

3.3 Selon l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail.

L'article 1 du Contrat-cadre romand (ci-après : CCR) prévoit que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Les dispositions du CCR, déclarées de force obligatoire générale dans le canton de Genève par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, prévalent sur les dispositions contractuelles éventuellement contraires. Pour qu'un paiement par trimestre puisse être exigé, le locataire doit être en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et avoir été vainement mis en demeure par écrit. Pour être valable, la mise en demeure doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel. Celui-ci est alors dû dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (ACJC/442/2014 du 8 septembre 2014; ACJC/597/2011 du 16 mai 2011).

Le délai de la mise en demeure, qui n'est pas précisé à l'article 1 al. 2 CCR, peut être plus court que le délai comminatoire de 30 jours de l'article 257d CO. Toutefois, il devrait être d'au moins dix jours (LACHAT, op. cit., p. 311 note 47)

3.4 Selon la théorie de la réception, une manifestation de volonté est considérée comme parvenue au destinataire, dès le moment où elle entre dans sa sphère de puissance, par exemple dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale; il est sans importance que le destinataire n'en ait pas connaissance effective (ENGEL, traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 132 et 133 et réf. citées ad c., p. 133).

En matière d'avis comminatoire, le délai commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur ou, s'il ne retire pas l'envoi recommandé que celui-ci lui a expédié, le lendemain du 7^{ème} jour de garde de cet envoi. Le premier jour du délai de garde est celui qui suit la présentation infructueuse du pli par le facteur (LACHAT, op. cit., p. 667 et réf. citées, notes 38 et 39).

3.5 En l'espèce, le bail a été conclu par une personne morale en tant que locataire d'un logement d'habitation. Il était ainsi clair dans l'esprit des parties que la locataire allait mettre l'appartement à la disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques, lesquelles ne sont pas désignées dans le bail. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'article 266n CO ne trouve pas application. En effet, cette disposition ne s'applique, selon son texte, qu'au locataire et au conjoint ou au partenaire enregistré de celui-ci et non pas à l'occupant qui n'est pas partie au bail. La situation des personnes physiques qui occupaient le logement n'est donc pas pertinente pour la solution du litige.

Ce qui vient d'être exposé vaut également pour la réception de l'avis comminatoire du 18 août 2015. Celui-ci était à juste titre adressé à la personne morale locataire,

à son siège, correspondant à l'adresse du logement loué. Cet avis comminatoire a été réputé notifié à l'expiration du délai de garde de sept jours, indépendamment du fait qu'il a été réexpédié à la demande du destinataire. Les considérations de l'appelante au sujet de la réexpédition de l'avis comminatoire n'ont aucune pertinence pour la problématique du respect des délais légaux (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.4). En tout état, il appartenait à l'appelante de faire en sorte que le courrier qui lui était régulièrement adressé lui parvienne.

L'appelante ne conteste pas que les autres conditions de l'art. 257d CO sont réalisées, en particulier l'exigibilité du montant réclamé et le fait que celui-ci n'a été réglé qu'après l'échéance du délai comminatoire.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que le cas était clair et qu'il a ainsi prononcé l'évacuation de la locataire.

Le jugement sera dès lors confirmé.

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, étant rappelés que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que celui lié 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 22 février 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/134/2016 rendu le 3 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26188/2015-7 SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 inférieure à 15'000 fr.