

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26229/2014

ACJC/694/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 février 2015, 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

B_____, sise _____ Genève, intimée, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.06.2015.

EN FAIT

A. a. B _____, bailleresse, et A _____ (anciennement C _____), locataire, sont liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces au _____ étage de l'immeuble sis _____ à Genève, dont dépend également une cave n° 5.

Le loyer, y compris les charges, a été fixé en dernier lieu à 1'561 fr. par mois.

b. Par courrier du 15 septembre 2014, la bailleresse a mis le locataire en demeure de lui verser, dans le délai comminatoire de trente jours, le montant de 1'785 fr. 50, correspondant au loyer et charges des mois d'août et septembre 2014 (2'862 fr. + 260 fr.), plus frais de rappel en 100 fr., sous déduction d'un acompte de 1'436 fr. 50, sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que le montant réclamé n'avait pas été réglé dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 28 octobre 2014, résilié le contrat de bail en application de l'art. 257d al. 1 CO, pour le 30 novembre 2014.

c. Le locataire n'ayant pas libéré les locaux à l'échéance, le 18 décembre 2014 la bailleresse a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de cas clair en évacuation. Elle a conclu à l'évacuation de A _____, de sa personne et de ses biens, de l'appartement de trois pièces sis au _____ étage de l'immeuble _____ Genève, et à ce que soient ordonnées les mesures d'exécution nécessaires, à savoir autoriser l'exécution par un huissier judiciaire et, en cas de besoin, autoriser ce dernier à faire recours à la force publique.

Elle a produit, avec sa requête, un extrait du Registre foncier, le contrat de bail, et ses modifications ultérieures, deux mises en demeure des 16 juillet 2014 et 15 septembre 2014 et l'avis de résiliation du 28 octobre 2014, avec suivis postaux.

d. Lors de l'audience débats du 18 février 2015, A _____, régulièrement convoqué, n'était ni présent, ni représenté. La bailleresse a persisté dans ses conclusions, indiquant que le montant dû se montait à 4'923 fr. 60 et que le dernier versement de 1'561 fr. avait été effectué le 4 février 2015.

B. Par jugement du 24 février 2015, remis en mains propres à A _____ par Me Michel JAQUIERY, huissier judiciaire, pour notification le 2 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A _____ 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 situé au _____ étage de l'immeuble sis _____, à Genève, et la cave n° 5 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé B _____ à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2),

a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réalisées, que la bailleresse avait donné congé en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO et qu'en conséquence le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

- C. a.** Par acte expédié le 12 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce qu'il soit dit et prononcé que la résiliation de bail du 28 octobre 2014 est inefficace, au déboutement de la bailleresse de ses conclusions en évacuation et au déboutement de celle-ci de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, il conclut à ce que B_____ soit autorisée à requérir l'évacuation par la force publique douze mois après l'entrée en force du jugement.

A l'appui de son appel, il produit cinq pièces, soit l'acte de notification du jugement (pièce 1), un décompte de loyers de janvier 2012 à mars 2015 (pièce 2), un courriel adressé à la régie, représentante de la bailleresse, le 25 février 2013 (pièce 3), un récépissé d'un versement de 528 fr. 65 en faveur de la bailleresse le 3 mars 2015 (pièce 4) et un décompte provisoire de virement de l'Hospice général du 2 février 2015.

Il allègue avoir payé la somme de 1'561 fr. le 13 octobre 2014, soit dans le délai comminatoire, être entièrement à jour dans le règlement de son loyer, depuis le versement de 528 fr. 65 le 3 mars 2015, avoir été engagé depuis le 1^{er} avril 2015 par une entreprise, au bénéfice des allocations de retour à l'emploi, et n'avoir aucune solution de relogement.

b. Dans sa réponse du 19 mars 2015, B_____ (ci-après : l'intimée) conclut au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris, au déboutement de l'appelant de toutes autres ou contraires conclusions et à sa condamnation en tous les dépens.

c. Les parties ont été avisées le 15 avril 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait son usage de droit de réplique.

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'ap-

pel 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).

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} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer (provisions pour frais accessoires incluses) de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Il faut prendre ici 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 (cf. LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, ch. 4.3, p. 49).

En l'espèce, l'appelant conteste la validité du congé et soutient qu'il serait inefficace pour ne pas respecter les conditions légales posées par l'art. 257d CO. Selon la jurisprudence, il est habilité à faire valoir l'inefficacité du congé, laquelle peut être soulevée en tout temps, même à l'occasion d'une procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 et 121 III 156).

Compte tenu de ce qui précède, la valeur litigieuse est de 56'196 fr. (1'561 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, écrit et motivé, a été déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification du jugement attaqué (art. 311 et 314 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'intimée fait valoir que les pièces produites par l'appelant sont irrecevables, car elles auraient pu l'être devant les premiers juges déjà et qu'il en va de même des allégués articulés pour la première fois dans l'acte d'appel.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les fait et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués et produits sans retard, et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

2.2 En l'espèce, les pièces produites par l'appelant, à l'exception de la pièce n° 4, au demeurant non pertinente, sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges ou concernent des faits antérieurs à cette date. L'appelant n'expose pas les raisons qui l'auraient empêché de produire ces pièces en première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Seule l'allégation concernant l'emploi trouvé par l'appelant postérieurement au jugement querellé est nouvelle, et partant recevable.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation sans examiner d'office la validité de la résiliation, alors qu'il aurait dû demander à la bailleresse de produire un décompte de loyers et la preuve de la date des versements effectués postérieurement à l'envoi de la mise en demeure.

3.1 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).

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.

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, 2009, p. 165; LACHAT, op. cit., ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444).

En matière d'expulsion, 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. Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, à 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 (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167).

3.2 Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal

fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

3.3 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

3.4 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 prévoit 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, 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.

Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

3.5 En l'espèce, l'intimée n'a pas produit, à l'appui de sa requête de cas clair, de décompte des sommes dues par l'appelant, avec mention des dates des éventuels versements, de sorte que les premiers juges n'ont pas pu vérifier si le montant réclamé avait été payé ou non, dans le délai comminatoire. La seule allégation qu'il ne l'avait pas été était insuffisante, malgré l'absence du locataire lors de l'audience de débats, la preuve devant être rapportée par titre en procédure sommaire.

Dans la mesure où le relevé produit par l'appelant est irrecevable, comme le soutient à juste titre l'intimée, il ne saurait remédier au manquement qui précède.

Les premiers juges auraient dû considérer que le cas n'était pas clair et déclarer la requête irrecevable.

Le jugement querellé sera en conséquence annulé et réformé dans le sens qui précède.

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 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 12 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/226/2015 rendu le 24 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26229/2014-7-SE.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête de cas clair en évacuation déposée par B_____ le 18 décembre 2014.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.