

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2648/2018

ACJC/727/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JUIN 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ (GE), appelante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2018, comparant par Me Andreas FABJAN, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 juin 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/270/2018 du 22 mars 2018, reçu par A_____ le 29 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation et exécution directe formée le 6 février 2018 par A_____ à l'encontre de B_____ s'agissant de l'appartement de 2 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a considéré que A_____, baillesse, n'avait produit aucun décompte permettant de vérifier le montant de l'arriéré de loyer à la date de la mise en demeure et l'absence de paiement de celui-ci dans le délai comminatoire. Ainsi, la situation juridique n'était manifestement pas claire, de sorte que l'une des conditions d'application de la procédure sommaire en protection du cas clair n'était pas remplie.

- B.** Par acte déposé le 9 avril 2018 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation.

Elle conclut à ce que la Cour déclare recevable la requête en évacuation et exécution directe, dise et constate que B_____ occupe sans droit l'appartement en question et le condamne à évacuer immédiatement le logement de sa personne, de tous biens et de tous tiers et à lui remettre l'intégralité des clés.

Les parties ont été informées le 3 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas déposé de réponse dans le délai imparti.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Par contrat de bail du 2 mai 2016, C_____ a remis à bail à B_____, locataire, un appartement de 2 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, moyennant un loyer mensuel de 1'200 fr., charges comprises. Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mai 2016 au 30 avril 2017, renouvelable ensuite d'année en année, sauf résiliation trois mois au moins à l'avance.

Le loyer était payable par mois et d'avance au domicile du bailleur ou sur son compte postal ou bancaire.

Toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, pouvait valablement lui être adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail.

b. A_____, épouse de C_____, est devenue propriétaire de l'appartement en question en 2016.

c. Par courrier recommandé adressé à [adresse de l'intimé] à Genève, A_____, agissant par l'intermédiaire de D_____ SA (ci-après : la régie), a mis en demeure B_____ de verser la somme de 1'200 fr., représentant le loyer de septembre 2017, dans les 30 jours à compter de la réception du courrier, qui valait mise en demeure au sens de l'article 257d al. 1 CO. Le paiement devait être effectué sur le compte bancaire de la régie auprès de la E_____, dont les coordonnées étaient précisées dans le courrier.

Le pli recommandé, déposé à la poste le 22 septembre 2017, n'a pas été distribué et a été retourné à l'expéditeur avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée".

d. Figure au dossier un courrier daté du 3 octobre 2017, adressé à B_____ à [adresse de l'intimé] à Genève, par lequel la régie lui indique qu'elle lui remet en annexe copie de la mise en demeure précitée et l'invite à apposer son nom sur sa boîte aux lettres.

e. Par avis de résiliation du 7 novembre 2017, annexé à un courrier recommandé du même jour, faisant référence à l'avis comminatoire du 21 septembre 2017, la bailleuse, par l'intermédiaire de la régie, a résilié le bail avec effet au 31 décembre 2017, au motif que les loyers n'avaient pas été payés dans le délai imparti.

Le pli recommandé, déposé à la poste le 7 novembre 2017, n'a pas été retiré par B_____ dans le délai de garde, venant à échéance le 15 novembre 2017.

f. Le 6 février 2018, A_____ a déposé devant le Tribunal une requête en évacuation avec mesures d'exécution directe, dirigée contre B_____. Elle a conclu, sur requête principale, à ce que le Tribunal dise et constate que B_____ occupait sans droit l'appartement en question et le condamne à évacuer immédiatement celui-ci de sa personne, de tous biens et de tout tiers, et à lui remettre l'intégralité des clés.

Sur exécution, A_____ a conclu à ce que le Tribunal ordonne à la force publique de procéder sans délai à l'expulsion de B_____ et de tout tiers qui s'y trouverait de l'appartement en question, ainsi qu'à l'évacuation des meubles leur appartenant et condamne B_____ en tous les dépens et frais liés à l'exécution du jugement d'évacuation.

La bailleuse a allégué que le locataire n'avait pas apposé son nom sur sa boîte aux lettres, de sorte que l'avis comminatoire du 21 septembre 2017 lui avait été retourné. Le 3 octobre 2017, C_____ avait apposé une copie de la lettre recommandée du 21 septembre 2017 sur la porte d'entrée du locataire. Comme moyens de preuve de cette dernière allégation, la bailleuse a proposé le courrier

du 3 octobre 2017 de la régie au locataire, ainsi que l'audition de C_____.

A_____ a produit notamment le bail à loyer, l'avis comminatoire du 21 septembre 2017 avec le suivi "Track & Trace" de l'envoi et une copie de l'enveloppe, la lettre du 3 octobre 2017 de la régie à B_____ avec en annexe une copie de l'avis comminatoire du 21 septembre 2017, le courrier recommandé et l'avis officiel de résiliation du 7 novembre 2017 avec le suivi "Track & Trace" et une copie de l'enveloppe, ainsi qu'un extrait des poursuites du 29 janvier 2018 concernant B_____, dont il ressort que celui-ci fait l'objet de nombreuses poursuites, pour lesquelles plusieurs actes de défaut de biens ont été délivrés.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 22 mars 2018, A_____ s'est présentée accompagnée de son époux, C_____.

B_____ n'était ni présent, ni représenté.

La bailleuse a déclaré que l'arriéré de loyers s'élevait au jour de l'audience à 8'400 fr., le dernier versement ayant été effectué en août 2017. Elle ne disposait pas d'un décompte des loyers, dans la mesure où la régie ne s'occupait pas de l'encaissement des loyers.

Elle a persisté dans la requête et sollicité l'évacuation, avec "exécution directe sans délai".

C_____ a déclaré qu'il avait lui-même apposé la mise en demeure sur la porte du locataire. Il avait sonné, mais comme personne n'avait ouvert, il avait accroché la mise en demeure sur la porte. Il n'y avait pas le nom du locataire sur la porte d'entrée. Concernant la boîte aux lettres, il avait fait faire une plaquette, mais il n'avait pas vérifié si elle s'y trouvait encore.

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

EN DROIT

1. L'acte du 9 avril 2018 est dirigé uniquement contre le rejet de la requête en évacuation. La bailleuse ne prend aucune conclusion en relation avec l'exécution de l'évacuation. En particulier, elle ne sollicite pas le renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, qui exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution pour les décisions ordonnant l'évacuation d'un locataire rendues par la Chambre des baux et loyers de la Cour.

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).

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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 10'800 fr. (1'200 x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.2 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que la situation juridique n'était pas claire, dans la mesure où elle n'avait produit aucun décompte permettant de vérifier le montant de l'arriéré de loyers à la date de la mise en demeure et l'absence de paiement de celui-ci dans le délai comminatoire.

2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et

qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, ATF 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7, 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à 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; ATF 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

D'ordinaire, également en procédure ordinaire ou simplifiée, la preuve des dettes de loyers et de frais accessoires contractées par le locataire s'apporte par titres, et celle des paiements exécutés en vue d'éteindre ces dettes s'apporte aussi de cette manière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 précité consid. 6).

La contestation du locataire est susceptible de remettre en cause le caractère liquide de la prétention, par exemple lorsque le locataire conteste avoir reçu l'avis comminatoire imposé par l'article 257d CO et que le bailleur ne peut pas démontrer sa réception. Il en va de même si le bailleur ne peut démontrer avoir envoyé une formule officielle de résiliation (BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, *in* 18^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 118, n. 172-173).

2.2 En l'espèce, l'appelante a allégué avoir mis en demeure le locataire le 3 octobre 2017 et avoir ensuite résilié le bail à l'échéance du délai comminatoire. Elle a déposé ses plis recommandés avec les avis "Track & Trace" de la poste. En outre, son époux a déclaré au Tribunal qu'il avait accroché la mise en demeure sur la porte du locataire. La baillesse a ainsi prouvé la réception de l'avis comminatoire et de la résiliation du bail. Par ailleurs, elle a établi l'existence de sa créance par la production du bail à loyer. Le locataire n'a pour sa part pas établi, ni même allégué, qu'il aurait exécuté des paiements en vue d'éteindre sa dette de loyer. Il ne conteste pas avoir cessé tout versement à la baillesse en août 2017. L'intimé ne s'est pas présenté au Tribunal et n'a pas répondu à l'appel, démontrant par là qu'il se désintéresse totalement de la situation.

En définitive, il apparaît que la baillesse a établi la réalisation des conditions des art. 257d CO et 257 CPC. Lors du dépôt de la requête, le locataire ne disposait plus, depuis le 31 décembre 2017, d'un titre l'autorisant à demeurer dans

l'appartement litigieux. Le cas étant clair au sens de l'article 257 CPC, l'évacuation de l'intimé devait être prononcée.

Le jugement attaqué sera annulé et réformé dans le sens qui précède.

- 3. 3.1** L'obligation principale du locataire à la fin du bail est la restitution de la chose louée. Le locataire doit procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Il n'y a donc en principe pas de restitution tant que le locataire n'a pas remis toutes les clés des locaux au bailleur, que les locaux ne sont pas vidés de tous les meubles qui les garnissent ou qu'ils sont encore occupés par des sous-locataires (AUBERT, *in* Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^{ème} éd. 2017, n. 3 ad art. 267 CO).

Ainsi, la condamnation à évacuer qui sera prononcée dans le présent arrêt comprend, sans qu'il ne soit nécessaire de le préciser, la restitution des clés.

3.2 Enfin, la conclusion de l'appelante en constatation du fait que le locataire occupe sans droit l'appartement n'est pas recevable. En effet, comme la bailleresse a pris une conclusion condamnatoire, il est exclu de faire une constatation, étant donné le caractère subsidiaire de l'action en constatation de droit par rapport à l'action condamnatoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_88/2017 du 29 novembre 2017 consid. 3).

- 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 recevable l'appel interjeté le 9 avril 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/270/2018 rendu le 22 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2648/2018-7-SE.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau :

Condamne B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il répond, l'appartement de 2 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.