

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29043/2010

ACJC/1306/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mai 2011, comparant par Me Damien Bonvallat, avocat, 11bis, rue Toepffer, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Et

1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié à Genève, intimé, comparant en personne,

2) **C**\_\_\_\_\_, sise à Genève, autre intimée, comparant par Me Pierre Daudin, avocat, 51, rue du Stand, case postale 5534, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

---

### EN FAIT

- A. Par contrat signé le 26 octobre 2004, C\_\_\_\_\_ a loué aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, «conjointement et solidairement», un appartement de 6 pièces au sixième étage de l'immeuble sis à X\_\_\_\_\_, avec effet dès le 1<sup>er</sup> décembre 2004.

Le loyer et les charges se montaient, par mois, à 2'008 fr., respectivement 150 fr., soit au total 2'158 fr.

- B. Par lettres recommandées adressées le 28 juillet 2010 séparément à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, faisant suite à des retards dans le règlement du loyer, a mis en demeure les locataires de lui verser, dans un délai de 30 jours, selon l'art. 257d al. 1 CO, les mensualités dues au 31 juillet 2010, à savoir les loyers du 1<sup>er</sup> mai au 31 juillet 2010 par 5'910 fr., respectivement les charges par 600 fr., soit au total 6'510 fr.; à défaut de quoi, le contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Un versement de 200 fr. a été effectué le 25 août 2010, suivi de deux autres les 21 et 29 septembre 2010, à hauteur de 900 fr., respectivement 600 fr.

Par avis officiels du 15 septembre 2010 adressés en recommandé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ séparément, C\_\_\_\_\_ a, en application de l'art. 257d al. 1 CO, résilié le bail pour le 31 octobre 2010.

- C. a. Par requête déposée le 4 novembre 2010 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C\_\_\_\_\_ a conclu à l'évacuation des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement entre eux, de l'appartement en cause.

Par lettre du 29 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ a informé la Commission de ce qui suit : elle avait reçu au plus tôt le 18 décembre 2010 un avis de la Commission auquel était jointe la requête d'évacuation de la bailleresse et ce n'est qu'en recevant ce document qu'elle avait appris que son bail aurait, selon la bailleresse, été résilié par avis officiel du 15 septembre 2010, dont elle n'avait pas connaissance auparavant et qu'elle n'avait pas encore vu; elle était actuellement en procédure de mesures protectrices de l'union conjugale et avait revendiqué l'attribution de l'appartement conjugal, point litigieux; de même, elle avait appris dans le cadre de ladite procédure que son mari ne reversait pas à la bailleresse les indemnités qu'il percevait de l'Office du logement. A\_\_\_\_\_ a contesté le congé et conclu, subsidiairement, à une prolongation de son contrat de bail. Elle a enfin sollicité la suspension de la procédure d'évacuation jusqu'à droit jugé sur la contestation de congé.

---

La cause en évacuation n'a pas été conciliée devant la Commission lors de l'audience du 2 février 2011. La requête a été déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 4 février suivant.

Lors de l'audience de comparution personnelle du 21 mars 2011, le conseil de la bailleresse a déclaré qu'à ce jour, le montant impayé s'élevait à 15'105 fr. A\_\_\_\_\_ a exposé que la Commission n'avait pas donné suite à sa requête en contestation du congé en alléguant qu'elle était tardive, et a sollicité une suspension de la procédure d'évacuation dans l'attente de la décision de la Commission relativement à cette requête. B\_\_\_\_\_ a souhaité trouver un arrangement et déclaré être en mesure de payer les loyers courants dès le mois d'avril 2011.

**b.** Par jugement du 2 mai 2011 (JTBL/423/2011), communiqué le 5 mai suivant, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens l'appartement, et débouté les parties de toutes autres conclusions, le délai d'appel étant de 10 jours.

Selon le Tribunal, qui a retenu que les conditions de l'art. 257d CO avaient été respectées, il apparaissait que la Commission n'était pas entrée en matière sur la requête en contestation de congé formée par A\_\_\_\_\_ le 29 décembre 2010, qui était antérieure à l'audience de tentative de conciliation obligatoire du 2 février 2011; il n'apparaissait en outre pas qu'une quelconque requête en contestation de congé avait été introduite à ce jour devant le Tribunal.

**D.** Par acte expédié le 16 mai 2011 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, demandant son annulation. Elle conclut à ce que la Cour dise et constate que la Commission a été dûment saisie d'une requête en contestation de congé le 29 décembre 2010, dise et constate qu'elle n'y a pas donné suite, dise que la cause en évacuation n'est pas en état d'être jugée, suspende en conséquence ladite cause jusqu'à droit jugé dans la cause introduite par requête du 29 décembre 2010, ordonne à la Commission d'entrer en matière sur la requête en contestation de congé, enfin déboute les parties de toutes autres conclusions.

Elle relève qu'à ce jour, et alors qu'elle a été dûment saisie d'une requête en contestation du congé, la Commission n'y a toujours pas donné suite ni convoqué une audience. Elle allègue en outre ce qui suit : «à l'audience de conciliation devant la Commission du 2 février 2011 relative à la seule procédure d'évacuation, ladite Commission a oralement déclaré qu'elle avait été atteinte de la requête formée le 29 décembre 2010 par A\_\_\_\_\_ mais qu'elle était «empruntée» vu que la requête lui apparaissait manifestement tardive». Elle produit par ailleurs la page de garde de la requête de mesures protectrices de l'union conjugale qu'elle a déposée le 11 août 2010.

---

Dans son écriture du 9 juin 2011, B\_\_\_\_\_ soutient l'appel de son épouse et forme ainsi les mêmes conclusions.

C\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement attaqué. Elle fait notamment valoir que, faute d'indication contraire des locataires, A\_\_\_\_\_ est restée domiciliée dans l'appartement loué et a eu connaissance des courriers qui lui étaient adressés, y compris durant l'été 2010.

E. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, le respect par les juges de première instance des règles de procédure sera jugé selon l'ancien droit, conformément à l'art. 404 al. 1 CPC.

2. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ/GE, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, sans les assesseurs.

3. **3.1.** 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).

**3.2** Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 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 (RÉTORNAZ, L'appel et le recours in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, spéc. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, ZPO, 2010, n. 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une

---

évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

**3.3** En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, éventuellement aussi à une contestation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 26'104 fr. (loyer mensuel hors charges de 2'008 fr. x 13 mois). La période de 13 mois environ 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 cinq mois pour l'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 4. 4.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de 10 jours.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

**4.2** 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).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167).

En l'occurrence, la procédure introduite par la bailleuse, qui se fonde sur un congé anticipé consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartient à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de fait n'est pas contesté sur les points pertinents et la situation juridique exempte de difficultés; en outre, l'affaire n'est pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

La procédure sommaire s'applique donc (art. 248 let. b CPC).

---

**4.3** En l'espèce, l'appel a été introduit dans le délai de 10 jours, comme du reste prescrit à la fin du jugement querellé. En outre, l'acte d'appel est suffisamment motivé, compte tenu notamment du caractère de la procédure (cf. HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2408 à tout le moins par analogie).

L'appel est ainsi formellement recevable.

Les conclusions de B\_\_\_\_\_, qui fait siennes celles de son épouse, sont quant à elles irrecevables, la procédure étant sommaire (cf. art. 314 al. 2 CPC). Son écriture du 9 juin 2011 ne peut donc être considérée que comme une réponse.

- 5. 5.1** L'entier des conclusions et de la motivation de l'appelante tendent à ce que la présente cause soit suspendue jusqu'à décision de la Commission sur sa requête en contestation de congé et à ce qu'il soit ordonné à celle-ci d'entrer en matière sur cette requête.

**5.2** Une résiliation de bail notifiée par le bailleur sur la base de l'art. 257d CO ne peut être contestée par le locataire que pour les motifs afférents à l'application de cette même disposition, ceux relatifs à une contravention aux règles de la bonne foi selon l'art. 271 al. 1 CO et ceux énoncés à l'art. 271a al. 1 a, b, c et f CO (cf. à ce sujet notamment LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 670 ss).

Conformément à l'art. 274g al. 1 let. a CO, l'autorité compétente en matière d'évacuation statue aussi sur la validité du congé donné par le bailleur en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO.

**5.3** Il s'ensuit que la Commission et le Tribunal pouvaient et devaient se pencher sur les questions relatives au respect des règles de l'art. 257d CO dans le cadre de la résiliation ici en cause et qu'en cas de violation de ces règles, le Tribunal aurait dû constater l'inefficacité du congé et, partant, refuser l'évacuation.

Or il ne ressort ni de la lettre de l'appelante du 29 décembre 2010, ni de ses déclarations du 21 mars 2011, ni encore de son acte d'appel des motifs particuliers de contestation du congé, autres que ceux afférents à l'art. 257d CO. Si l'appelante avait voulu invoquer de tels motifs, elle aurait dû en tout état de cause les exposer, ce qu'elle n'a fait à aucun moment. Ni l'absence de réception de l'avis de résiliation, ni des mesures protectrices de l'union conjugale dans le cadre desquelles l'attribution du logement conjugal est revendiquée ne constituent de tels motifs. Rien ne permet enfin de penser que le bail aurait été résilié en raison de changements dans la situation familiale des locataires (art. 271a al. 1 let. f CO); l'appelante ne le prétend du reste pas.

**5.4** Dans ces conditions, compte tenu du fait que les juridictions des baux et loyers peuvent et doivent examiner la validité d'un congé donné en vertu de l'art. 257d CO sous l'angle de cette même disposition sans qu'une action en contestation de

---

résiliation doit être formellement formée, l'intérêt juridique de l'appelante à une telle action fait manifestement défaut (cf. notamment, sur cette notion, ATF 122 III 279 consid. 3a = JdT 1998 I 605; ATF 116 II 351 consid. 3).

Vu le caractère évident de cette conclusion, il n'y a en tout état de cause pas lieu d'ordonner aux autorités inférieures d'entrer en matière sur la requête de contestation de congé formée par l'appelante, ni a fortiori de suspendre la présente procédure.

- 6. 6.1** Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 paiement dans ce délai il résiliera le bail; ce délai sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1); faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, 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 bailleur est assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, 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.

**6.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante et son mari devaient, au 31 juillet 2010, des loyers et charges à l'intimée à hauteur 6'510 fr.

L'avis comminatoire - ou mise en demeure - du 28 juillet 2010, adressé séparément à chaque époux locataire, leur a fixé un délai de paiement de 30 jours, assorti d'une menace de résiliation, conformément à l'art. 257d al. 1 CO. Ledit délai de paiement est arrivé à échéance avant le 15 septembre 2010, date de la résiliation du contrat de bail, sans que le montant susmentionné ait été payé dans son entier.

Enfin, le congé, notifié sur un formulaire agréé par le canton, respectait les exigences formelles des art. 266l et 266n CO, ainsi que les exigences matérielles de l'art. 257d al. 2 CO (défaut de paiement et délai de résiliation minimum de 30 jours pour la fin d'un mois).

**6.3** Lorsque les conditions formelles et matérielles susmentionnées sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Des motifs humanitaires, par exemple des difficultés du locataire d'ordre physique, psychique ou financier, ne sont pas pertinents dans un tel cas (arrêt du Tribunal fédéral du

27 février 1997, SJ 1997 p. 538 consid. 2). Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non-paiement soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

Dans le cas présent, les motifs invoqués par l'appelante, tels que des difficultés d'ordre familial et des mesures protectrices de l'union conjugale, ne sont donc pas pertinents.

**6.4** Dans ces conditions, l'évacuation ne peut qu'être prononcée (cf. art. 267 al. 1 CO).

**6.5** A titre de rappel informatif, aucune prolongation ne peut être accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO).

- 7.** A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2011 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/423/2011 rendu le 2 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29043/2010-6-E.

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 9 juin 2011 par B\_\_\_\_\_ contre ledit jugement.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Jean RUFFIEUX, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean RUFFIEUX

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.*