



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3463/2019

ACJC/634/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 MAI 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ (GE), appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2019, 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_____ **SA**, sise _____, Genève, intimée, représentée par **C**_____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1152/2019 rendu le 2 décembre 2019, notifié aux parties le surlendemain, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, 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 2,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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).

En substance, les premiers juges ont considéré que la procédure relevait du cas clair. Toutes les pièces produites étaient recevables. Le congé était fondé et l'évacuation devait donc être prononcée. La situation personnelle du locataire ne justifiait pas de surseoir à l'évacuation.

- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 décembre 2019, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement. Principalement, il a conclu à l'annulation du jugement entrepris, et cela fait, à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation, paiement et exécution déposée par B_____ SA le 15 février 2019. Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, et, cela fait, lui octroie un délai humanitaire de douze mois, dès l'entrée en force d'une décision définitive, et autorise en conséquence B_____ SA à requérir son évacuation par la force publique douze mois après l'entrée en force d'une décision définitive.
 - b.** B_____ SA a conclu à ce que la Cour confirme le jugement entrepris et déboute A_____ de toutes ses conclusions.
 - c.** Par arrêt ACJC/1910/2019 du 26 décembre 2019, la Cour a suspendu le caractère exécutoire attaché au dispositif du jugement entrepris.
 - d.** A_____ n'ayant pas répliqué, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger par avis du 22 janvier 2020.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ et B_____ SA ont été liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE).

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 930 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 14 septembre 2018, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'550 fr., à titre d'arriérés de

loyer et de charges pour la période de juillet à septembre 2018, et l'a informé 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.

c. La somme susmentionnée n'ayant pas été intégralement réglée dans le délai imparti puisque seul un montant de 930 fr. a été versé le 19 septembre 2018 (reçu le 20), B_____ SA a, par avis officiel du 30 octobre 2018, résilié le bail pour le 30 novembre 2018, délai de résiliation reporté au 31 décembre 2018, le locataire n'ayant pas retiré le courrier recommandé contenant la résiliation dans le délai imparti pour ce faire.

d. Par requête du 15 février 2019, B_____ SA a introduit action en évacuation et en paiement devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire.

Elle a produit à l'appui de sa requête le compte locataire de A_____ au 31 janvier 2019, duquel il ressort que le loyer de juillet 2018, plus charges, a été reçu le 20 septembre 2018, celui d'août 2018, plus charges, le 15 novembre 2018, celui de septembre 2018, plus charges, le 7 décembre 2018 et celui d'octobre 2018, plus charges, le 31 décembre 2018.

e. Le Tribunal a tenu une audience le 11 avril 2019, lors de laquelle B_____ SA, représentée par la régie, a exposé que l'arriéré de loyer avait été payé. A_____ a souhaité pouvoir démontrer qu'il paierait régulièrement son loyer à l'avenir.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné la comparution personnelle des parties.

f. Le 23 septembre 2019, lors d'une nouvelle audience, B_____ SA, comparant en personne mais assistée d'un représentant de la régie, a indiqué que le loyer était à jour à fin septembre 2019.

A_____ a nouvellement allégué que deux paiements, effectués les 17 juillet et 22 août 2018 à l'ancienne régie en charge de l'immeuble, n'avaient pas été pris en compte par la nouvelle régie. En conséquence il cumulait deux mois de loyers payés en avance. Il a exposé avoir payé ce qui était dû six jours après réception de l'avis comminatoire, rendant le congé inefficace. Il a plaidé l'irrecevabilité du cas clair.

Il a produit des pièces nouvelles, soit une photocopie de cinq bulletins de versement, attestant des paiements précités et corroborant pour le surplus le décompte de la bailleresse.

La bailleresse a contesté que le locataire était en avance de deux mois dans le paiement du loyer. Elle a indiqué ne pas vouloir négocier et a persisté dans ses

conclusions. Enfin, elle a sollicité une reconvoction pour effectuer des recherches s'agissant des faits nouvellement allégués par le locataire.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné le reconvoction des parties, ce à quoi le locataire ne s'est pas opposé.

g. Lors de l'audience du 25 novembre 2019, la bailleuse a produit de nouvelles pièces, établissant que les versements de juillet et août 2018 avaient été pris en compte et couvraient les mois de mai et juin 2018. Un seul versement avait été effectué dans le délai comminatoire. Le locataire s'est opposé à la production des pièces complémentaires et a derechef plaidé l'irrecevabilité du cas clair, subsidiairement, il a conclu à ce qu'un sursis humanitaire de douze mois lui soit accordé.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a alors gardé la cause à juger.

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 à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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, au vu du montant du loyer de 930 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est 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, 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). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable.

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

1.7 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 124 CPC).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir tenu compte des pièces produites par l'intimée lors de l'audience du 25 novembre 2019, lesquelles auraient dû être déclarées irrecevables.

2.1 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 l'art. 253 CPC, en procédure sommaire, le tribunal donne la possibilité à l'adversaire de se prononcer par écrit ou par oral.

Les parties ne peuvent pas partir du principe que le tribunal ordonnera après un premier échange un second échange d'écritures ou des débats principaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 décembre 2012 consid. 3.2, non publié in : ATF 138 III 620). Il n'y a donc pas dans cette procédure un droit des parties à se prononcer deux fois. La règle est que les actes sont restreints après une prise de position. Certains auteurs considèrent que cette règle vaut sans exception. D'autres auteurs font valoir avec des arguments convaincants que l'art. 229 CPC doit être appliqué par analogie lorsqu'après un premier échange d'écritures, une audience a

lieu ou qu'exceptionnellement un deuxième échange est ordonné. En effet, dans un tel cas, la procédure sommaire ne se limite pas à un seul échange si bien qu'il faudrait admettre, par une application analogique de l'art. 229 CPC, l'introduction de faits nouveaux tant que le tribunal n'est pas entré en délibération (comparer pour la procédure de recours, ATF 142 III 413 consid. 2.2.5). Le Tribunal fédéral a cependant laissé cette question ouverte (ATF 144 III 117 consid. 2.1 et suivants *in* DB 2018 p. 62 et suivantes; BOHNET, CR-CPC, n. 9 ad art. 252 CPC).

Quoi qu'il en soit, même si l'application de l'art. 229 CPC par analogie devait être exclue, le requérant peut articuler de nouveaux faits et moyens de preuve, y compris des *pseudo-nova*, soit des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà lors du dépôt de la requête, si pour des motifs excusables, il n'a pas pu les invoquer auparavant. Tel est le cas lorsque dans sa réponse à la requête, l'intimé présente des arguments (exceptions ou simples objections) auxquels au vu des circonstances de l'espèce, le requérant ne pouvait pas s'attendre : celui-ci peut alors déposer - immédiatement - un mémoire complémentaire contenant des *nova*, ou demander au juge d'ordonner exceptionnellement un second échange d'écritures (BASTONS BULLETI, note cpc-online.ch du 1^{er} juin 2016).

2.2 En l'espèce, la procédure sommaire était applicable, dès lors que la requête de la bailleresse a été formulée en application de la procédure en cas clair de l'art. 257 CP.

Le Tribunal a convoqué trois audiences. Lors de la première, seule a été évoqué le fait que l'appelant était à jour dans le paiement du loyer. Les parties n'ont pas pris de conclusions, ou celles-ci n'ont pas été portées au procès-verbal. Lors de la deuxième audience, l'appelant a allégué des faits nouveaux, de sorte que l'intimée a sollicité une nouvelle audience pour pouvoir se déterminer sur ceux-ci. Pour le surplus, l'appelant a conclu à l'inefficacité du congé et l'intimée a persisté dans ses conclusions en évacuation, avec exécution directe.

Il faut admettre, avec les auteurs précités, et comme l'a justement fait le Tribunal, que tous les allégués et pièces produites par les parties jusqu'aux délibérations, soit jusqu'à l'issue de la troisième audience, étaient recevables. L'appelant frise d'ailleurs la mauvaise foi en voulant que ses allégations nouvelles soient prises en compte, sans qu'il ne soit donné possibilité à l'intimée d'y répondre.

En tout état, même s'il fallait considérer que l'objet du litige était fixé à l'issue de la première audience, la solution ne serait pas différente.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair.

3.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2019 du 12 septembre 2019 consid. 3.1). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2019 précité consid. 3.2; 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.2 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

3.3 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 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, respectivement art. 299 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*).

3.4 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'habitation 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.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). 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).

3.5 En l'espèce, contrairement à ce que tente de soutenir l'appelant, il résulte clairement du dossier, et même du seul extrait de compte produit par l'intimée à l'appui de sa requête, que le locataire ne s'est pas acquitté dans le délai comminatoire de l'entier de l'arriéré réclamé dans la mise en demeure, dont il est également établi qu'il était dû. Les allégations et pièces produites ultérieurement par les parties n'ont fait que confirmer ce qui précède.

Le cas était parfaitement clair et c'est donc à bon droit que le Tribunal a fait suite à la requête de l'intimée.

L'appelant ne remettant pour le surplus pas en cause les conditions du congé, qui sont manifestement réalisées, le jugement sera confirmé en ce qu'il prononce l'évacuation de l'appelant.

4. L'appelant reproche au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé un sursis à l'évacuation jusqu'au mois de décembre 2020.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant que 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.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "*raisons élémentaires d'humanité*". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

4.2 En l'espèce, l'appelant fait valoir que le fait d'occuper le logement concerné depuis 2011 et d'être désormais à jour dans le paiement des loyers lui donnerait le droit d'obtenir un sursis à l'évacuation pour des raisons humanitaires.

Outre des références générales à des précédents arrêts de la Cour sans rapport avec sa situation personnelle (parent d'enfants, personne sans emploi ou à l'assistance publique, etc.), il invoque plus particulièrement l'ACJC/1270/2018 dans lequel la Cour avait octroyé un délai de deux mois et demi à un locataire, comparant en personne, occupant un logement depuis 15 ans et accusant un retard de loyer de 1'600 fr. au moment du jugement.

La Cour relèvera qu'en l'espèce, le congé a été signifié pour le 31 décembre 2018, soit il y a plus de 15 mois, et que le locataire ne plaide aucune circonstance particulière justifiant un sursis à l'évacuation. En particulier, aucun élément ne conduit à penser qu'il se soumettra plus facilement à la décision d'évacuation si un délai lui était accordé, étant relevé qu'il ne soutient pas avoir entamé la moindre recherche d'une solution de relogement.

La seule existence du précédent susévoqué ne permet pas de justifier l'octroi d'un sursis à l'évacuation.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point encore.

5. La procédure d'appel en matière de baux et loyers est gratuite, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 CPC; ACJC/997/2015 consid 5.2 et références citées; 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 16 décembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1152/2019 rendu le 2 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3463/2019-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

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. cf. consid. 1.2.