REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3887/2023 **ACJC/1074/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 AOÛT 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mai 2023, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUZOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.08.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/367/2023 du 4 mai 2023, reçu par A_____ le 15 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné celle-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 2 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 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), condamné A_____ à verser à B_____ SA la somme de 13'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2022 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que la locataire avait pris le risque d'une résiliation de son bail pour défaut de paiement en retenant le versement du loyer sans le consigner ni invoquer dans le délai comminatoire de créance compensante, tirée d'un prétendu défaut de la chose louée. Le contrat de bail avait été résilié valablement en application de l'art. 257d CO et la locataire ne bénéficiait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués. Il se justifiait de prononcer l'exécution forcée du jugement, aucun délai supplémentaire, au demeurant non sollicité, ne pouvant être accordé au vu des circonstances, étant encore relevé que l'exécution devrait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.

La locataire n'avait produit aucun titre à l'appui de ses allégations selon lesquelles la chose aurait été affectée de défauts et une ristourne lui aurait été promise par la bailleresse. Le cas était clair, et la locataire devait à la bailleresse la somme de 13'000 fr., qu'elle a été condamnée à payer.

B. **a.** Par acte expédié le 25 mai 2023 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel, et subsidiairement recours, contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour déboute la bailleresse de sa demande d'évacuation et en paiement en cas clair en ce qu'elle est irrecevable, le cas n'étant pas clair. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation du chiffre du 2 du dispositif du jugement, et à ce que la bailleresse soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès le 180ème jour après l'entrée en force du jugement.

b. Dans sa réponse du 2 juin 2023, la bailleresse a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

c. Par arrêt présidentiel du 5 juin 2023, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris, et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe de la Cour du 3 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu le 22 juin 2022 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève et débutant le 1er juillet 2022.

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 1'300 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 12 octobre 2022, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'300 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois d'octobre 2022, et l'a informée 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. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 25 novembre 2022, résilié le bail pour le 31 janvier 2023.

Ce congé n'a pas été contesté.

d. Selon décompte du 2 février 2023 produit par la bailleresse, la locataire n'a jamais versé aucun loyer.

e. Par requête en cas clair déposée le 24 février 2023 devant le Tribunal, la bailleresse a conclu à l'évacuation de la locataire, sollicité l'exécution directe de l'évacuation et la condamnation de la précitée au paiement de la somme de 9'100 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2022.

f. Les parties ont été citées à comparaître à une audience devant se tenir le 4 mai 2023. La citation comporte la remarque suivante : "Veuillez produire toutes les pièces dont vous entendez faire état et notamment les quittances de loyers payés."

g. Lors de l'audience du 4 mai 2023, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et amplifié sa demande en paiement à hauteur de 13'000 fr., aucun montant n'ayant été versé durant le bail. La garantie de loyer n'avait en outre pas été constituée.

La locataire s'est opposée à la requête invoquant des défauts de la chose louée. Elle a indiqué avoir effectué le paiement des trois premiers mois de loyer et avoir cessé de payer en raison des défauts rencontrés dans l'appartement. Elle a soutenu avoir obtenu l'assurance de la régie qu'une ristourne allait lui être octroyée mais ne pas avoir reçu de décision en ce sens. Elle a soutenu avoir remis en mains propres et en espèces au propriétaire 3'000 fr. à titre de garantie de loyer. Elle n'a pas reconnu le montant réclamé estimant qu'il n'était pas dû. Elle a admis n'avoir pas réglé le loyer

du mois d'octobre 2022.

Elle a allégué avoir perdu son emploi, avoir conclu un nouveau contrat et exercer une activité d'indépendante.

La bailleresse a exposé n'avoir pas connaissance d'éventuelles ristournes. La preuve du paiement des trois premiers mois de loyer que lui soumettait la locataire était un simple ordre de paiement "en suspens".

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

EN DROIT

1. La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

1.2 L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Dirigés contre le même jugement, ils seront traités dans le même arrêt.

1.3 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).

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

2. L'appelante conclut nouvellement à l'octroi d'un sursis à son évacuation de 180 jours. Sa conclusion est irrecevable (art. 326 CPC).

Les faits nouveaux allégués relatifs à la situation personnelle de l'appelante sont également irrecevables.

3. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas l'avoir invitée, alors qu'elle comparaissait en personne, à produire des preuves relatives à ses allégués, ce qui l'aurait conduite à solliciter l'audition du représentant de la régie qui lui avait accordé une ristourne sur les loyers et à produire des pièces concernant les importants travaux sur la chose louée. Le cas n'était pas clair.

3.1

3.1.1 Le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter (art. 56 CPC).

Une partie n'est légitimée à soulever le grief d'une violation de l'art. 56 CPC que si elle peut rendre vraisemblable que l'exercice correct du devoir d'interpellation du juge aurait mené à une issue du procès plus favorable pour elle. A défaut, elle n'y a pas d'intérêt digne de protection. (c. 6.3.3) L'idée directrice du devoir général d'interpellation du juge de l'art. 56 CPC est qu'une partie ne doit pas perdre un droit en raison de son inexpérience, de sorte que le juge doit intervenir pour l'aider en cas de défaillance claire dans ses actes ou déclarations. En tout cas, le devoir d'interpellation n'existe que lorsque les conditions légales de l'art. 56 CPC sont réunies, c'est-à-dire lorsque les actes ou déclarations d'une partie sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets. Tel peut aussi être le cas d'une offre de preuve manifestement incomplète ou incompréhensible. Une offre de preuve est p.ex. défectueuse au sens de l'art. 56 lorsqu'une partie omet d'indiquer l'adresse d'un témoin qu'elle propose (arrêt du Tribunal fédéral 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.2 - 6.3.4).

Si l'état de fait est clair, il n'y a pas de devoir d'interpellation. Le devoir d'interpellation du juge ne lui permet pas d'administrer des moyens de preuve qu'aucune partie n'a requis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_328/2012 du 21 août 2012 consid. 2.1.2).

3.1.2 Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) ou la prise en charge du procès contre un tiers (let. d) (art. 259d al. 1 CO). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259d al. 2 CO).

3.1.3 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 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). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.1.4 Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Il peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO) et le moyen invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. Même une créance contestée peut être opposée en compensation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2).

Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra se prononcer à titre

préjudiciel sur l'existence et le montant de la contre-créance. La contre-créance invoquée en compensation doit pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'article 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'article 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer. Le Tribunal fédéral a ainsi déjà exclu, dans deux arrêts, la possibilité pour un locataire d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée. Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 consid. 5; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 c. 4.2.3 in RtiD 2009 II 681).

3.2.1 En l'espèce, le Tribunal n'avait pas à interpeller l'appelante, dans la mesure où ses allégations étaient claires. Elle prétendait avoir obtenu une "ristourne" sur le loyer, et admettait n'avoir pas réglé le loyer du mois d'octobre, lequel faisait l'objet de la mise en demeure. La convocation reçue par l'appelante mentionnait d'ailleurs la nécessité de se munir des pièces utiles, ce que celle-ci n'a pas fait, à l'exception d'un ordre de paiement "en suspens", démontrant qu'elle avait compris la consigne. Même à admettre que l'appelante aurait pu prouver ses allégations si le Tribunal l'avait invitée à le faire, la solution du litige n'aurait pas été différente, de sorte qu'il n'y avait pas de place pour une interpellation du Tribunal. En effet, comme il sera vu ci-après le cas était clair.

Le grief est infondé.

3.2.2 C'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair.

En effet, l'appelante a admis n'avoir pas payé le loyer du mois d'octobre 2022, lequel avait fait l'objet de la mise en demeure. Si elle estimait que l'objet du bail était entaché de défauts, il lui appartenait de consigner le loyer. En tout état, elle n'a pas invoqué la compensation dans le délai comminatoire. A cela s'ajoute que l'appelante n'a pas contesté le congé. Elle n'a pas non plus soutenu qu'elle aurait eu droit à une remise complète du loyer. La preuve qu'elle a soumise à l'intimée pour affirmer qu'elle avait payé les trois premiers mois de loyer était inopérante, s'agissant d'un paiement "en suspens". Ainsi, les objections de l'appelante n'étaient pas concluantes et, partant, insuffisantes à faire obstacle à la clarté du cas.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

4. Le locataire conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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.

4.2 En l'espèce, devant le Tribunal, l'appelante s'est contentée d'alléguer qu'elle avait perdu son emploi, avant d'en retrouver un autre et de travailler comme indépendante. Elle n'a pas prétendu avoir entrepris des démarches en vue de se reloger. Elle n'a d'ailleurs pas sollicité de délai pour libérer les locaux. Dans ces circonstances, l'octroi d'un délai humanitaire à l'exécution de l'évacuation ne se justifiait pas. Le fait qu'elle n'ait versé aucun loyer depuis sa prise de possession des locaux autorisait le Tribunal à prononcer son évacuation immédiate, étant au surplus relevé que du fait de la procédure, l'appelante a bénéficié de plusieurs mois de répit.

Le grief est également infondé.

5. 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 (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 25 mai 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/367/2023 rendu le 4 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3887/2023-24-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.