REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3912/2023 **ACJC/1269/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 OCTOBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2023, 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

FONDATION B_____, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Bénédict FONTANET, avocat, Fontanet & Associés, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.10.2023.

EN FAIT

A. **a.** Le 3 juin 2019, la FONDATION B_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], et de sa dépendance (une cave). La gérance de l'immeuble est assurée par D_____ (ci-après : la régie).

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 764 fr. par mois.

b. Par courriel du 20 octobre 2021, E_____, locataire de l'appartement situé en-dessous de celui de A_____, s'est plaint auprès de la régie de nuisances sonores provenant du logement de ce dernier durant la nuit.

c. Par courriers des 20 octobre 2021 et 6 janvier 2022, la régie a prié A_____ de se conformer à l'art. 43 let. a et b des conditions générales applicables au contrat, aux termes duquel il était fait interdiction aux locataires de l'immeuble de faire du bruit excessif et d'incommoder les voisins d'une manière quelconque, en particulier entre 22h00 et 7h00.

d. Ayant reçu un nouveau courriel de plainte de E_____ et de son épouse, la régie, par pli recommandé du 21 avril 2022, a sommé A_____ de se conformer à l'art. 43 let. a et b des conditions générales et de cesser toute nuisance sonore dès réception de cet avis, à défaut de quoi son bail serait résilié.

e. Le 21 juin 2022, E_____ et F_____, locataires au 4ème étage de l'immeuble, ont écrit conjointement à la régie pour se plaindre des nuisances sonores provenant de l'appartement de A_____ jusque tard le soir.

f. Par pli recommandé du 29 juin 2022, la régie a une nouvelle fois sommé le précité de se conformer aux règles applicables en matière de voisinage et de cesser toute nuisance sonore dès réception de l'avis, à défaut de quoi son bail serait résilié.

g. Par courriel du 28 juillet 2022, E_____ et son épouse se sont à nouveau plaints auprès de la régie du bruit provenant de l'appartement de A_____.

h. Considérant que le précité n'avait pas mis un terme aux nuisances sonores qui lui étaient reprochées, la bailleresse, par avis officiels du 3 août 2022, a résilié le bail pour le 30 septembre 2022 et, "à titre subsidiaire", "pour l'échéance".

Par courrier d'accompagnement du 2 août 2022, la régie a précisé que le bail était résilié pour le 30 septembre 2022, compte tenu du fait que A_____ avait persisté dans son comportement perturbateur à l'endroit du voisinage. Le bail était également résilié à titre subsidiaire pour l'échéance du contrat, soit le 31 décembre

2022, dans l'hypothèse où le congé extraordinaire avec effet au 30 septembre 2022 ne serait pas valable. Deux avis officiels de résiliation étaient annexés au courrier.

i. Par requête du 1er septembre 2022, A_____ a contesté les résiliations du 3 août 2022 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (C/2_____/2022).

La cause a toutefois été rayée du rôle le 24 novembre 2022, le locataire ayant fait défaut à l'audience de conciliation convoquée le même jour.

j. Par requête en protection des cas clairs formée le 28 février 2023 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), la FONDATION B_____ a requis l'évacuation de A_____, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe de cette décision.

Elle a allégué que le locataire, en dépit de plusieurs avertissements, avait persisté à manquer d'égard envers le voisinage (nuisances sonores), ce qui ressortait des pièces produites, raison pour laquelle le bail avait été résilié de façon anticipée pour le 30 septembre 2022, en application de l'art. 257f al. 3 CO. Le bail avait également été résilié pour l'échéance ordinaire du 31 décembre 2022, à titre subsidiaire, pour le cas où le congé extraordinaire ne serait pas valable. Faute d'avoir été contesté en temps utile par le locataire, ce congé ordinaire était désormais entré en force.

k. A l'audience du Tribunal du 27 avril 2023, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et précisé que la régie avait reçu de nouvelles plaintes de la part du voisinage pour des nuisances sonores.

A_____ n'était ni présent ni représenté lors de cette audience, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

B. **a.** Par jugement non motivé JTBL/336/2023 du 27 avril 2023, notifié à A_____ le 5 mai 2023, le Tribunal a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 3 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à C_____ [GE], ainsi que la cave qui en dépendait (ch. 1 du dispositif), autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique du locataire 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).

b. Par pli du 10 mai 2023 adressé au Tribunal, A_____, représenté par l'ASLOCA, a sollicité la motivation de ce jugement dans l'hypothèse où sa requête de restitution devait être écartée. A cet égard, il a exposé qu'il était arrivé avec "quelques minutes de retard" à l'audience du 27 avril 2023 et que l'huissier lui

avait expliqué qu'il devait désormais attendre qu'un jugement soit rendu. Il sollicitait dès lors - à titre principal - que son défaut à l'audience du 27 avril 2023 soit relevé et qu'il soit convoqué à une nouvelle audience, afin de faire valoir son droit d'être entendu. Selon lui, une marge de retard devait être tolérée en matière d'évacuation d'un logement, étant précisé qu'il occupait l'objet loué avec son fils adolescent. Il ignorait au surplus qu'il pouvait former une requête de restitution; en effet, l'huissier l'avait informé qu'il lui appartenait d'attendre un jugement, si bien qu'il avait été mal orienté à ce sujet. Sa requête de restitution n'était donc pas tardive. Enfin, il allait de soi que si cette requête était admise, sa demande en motivation du jugement d'évacuation deviendrait sans objet.

c. Par avis du greffe du 24 mai 2023, reçu le lendemain par A_____, le Tribunal a communiqué aux parties la motivation du jugement JTBL/336/2023 rendu le 27 avril 2023.

Le Tribunal a considéré que le congé notifié par avis officiel du 3 août 2022 pour le 30 septembre 2022 ne "comportait aucun motif de nullité". Le congé avait certes été contesté par le locataire devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, mais la cause avait été rayée du rôle après que l'intéressé avait fait défaut à l'audience de conciliation du 24 novembre 2022. Depuis l'expiration du bail, le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement de la bailleresse. Celle-ci était fondée à requérir l'évacuation du locataire avec mesures d'exécution directes.

C. **a.** Par acte expédié le 5 juin 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, concluant, principalement, à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, et, subsidiairement, à l'irrecevabilité de la requête en évacuation du 28 février 2022.

Le locataire a reproché au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu en refusant de statuer sur sa requête de restitution du 10 mai 2023, laquelle n'était pas même évoquée dans le jugement attaqué. Il a fait valoir que les congés notifiés par avis officiels du 3 août 2023 étaient nuls, respectivement inefficaces, dans la mesure où les troubles du voisinage (nuisances sonores) qui lui étaient reprochés étaient contestés et non démontrés, d'une part, et que les avis manquaient de clarté quant à la date pour laquelle le bail était résilié, d'autre part.

b. Par arrêt du 13 juin 2023, la Cour a constaté que la requête de A_____ tendant à suspendre le caractère exécutoire du jugement attaqué était dépourvue d'objet, l'appel ayant un effet suspensif automatique de par la loi.

c. Dans sa réponse du 19 juin 2023, la FONDATION B_____ a conclu, à la forme, à ce que soient déclarés irrecevables (i) les allégués de fait formulés dans l'appel et (ii) les contestations des allégués de fait de la requête d'évacuation du 22 février 2023 formulées dans l'appel. Au fond, elle a conclu au rejet de la requête

de restitution formée par A_____, "si tant est que son écriture doive être interprétée comme telle", au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Par réplique spontanée du 28 juin 2023, A_____ a persisté dans ses conclusions.

e. La cause a été gardée à juger le 26 juillet 2023, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

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'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 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. Dans ce dernier cas, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la validité de la résiliation du bail est contestée de sorte que, le loyer brut annuel du logement se montant à 9'168 fr. (764 fr. x 12), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral

4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'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.

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté devant le premier juge est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2 et 4).

Les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois devant l'instance d'appel ne sont ainsi pas recevables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

2. L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu du fait que le Tribunal n'a pas statué sur sa requête en restitution du 10 mai 2023, aux termes de laquelle il avait sollicité le relief de son défaut - dû selon lui à un léger retard excusable - à l'audience du 27 avril 2023. Le Tribunal ayant opté pour une procédure orale, il n'avait "pas même eu la possibilité de pouvoir thématiser sa contestation des résiliations de bail qui lui avaient été notifiées le 3 août 2023", étant précisé qu'il contestait l'ensemble des reproches (nuisances sonores) formulés à son encontre.

2.1 Il y a déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst.) notamment lorsque le juge refuse indûment de se prononcer sur une requête ou sur un moyen de droit qui lui est soumis et dont l'examen relève de sa compétence. En revanche, lorsque le juge entre en matière et statue formellement sur le moyen de droit qui lui est soumis, il ne peut y avoir de déni de justice formel, mais seulement une violation du droit d'être entendu si la motivation de sa décision ne satisfait pas aux exigences minimales déduites de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4A_30/2017 du 4 juillet 2017 consid. 2.1).

Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, c'est à juste titre que l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendu en s'abstenant de statuer sur sa requête de restitution. En effet, le jugement motivé a été communiqué aux parties sans que le Tribunal n'ait traité d'une quelconque façon cette requête, quand bien même le locataire, par acte du 10 mai 2023, a expressément conclu, principalement, au relief de son défaut à l'audience du 27 avril 2023 et à la convocation d'une nouvelle audience et, subsidiairement, à ce que la motivation écrite du jugement lui soit communiquée. Il s'ensuit que le Tribunal a indûment refusé de se prononcer sur une requête qui lui était soumise et dont l'examen relevait de sa compétence, ce qui est constitutif d'un déni de justice formel.

Ainsi que le fait valoir l'appelant, il appartenait au Tribunal de rendre une décision motivée (susceptible d'être attaquée devant l'instance d'appel) sur ce point, étant relevé que l'issue de la procédure de restitution est de nature à influer sur le sort de l'action en expulsion formée par la bailleresse selon l'art. 257 CPC. En effet, ayant fait défaut à l'audience du 27 avril 2023, le locataire n'a pas eu la possibilité de soulever - en première instance - ses contestations et objections quant à la validité des congés qui lui ont été notifiés (cf. supra EN FAIT, let. C.a) dans le but de faire obstacle au prononcé de son expulsion. Or, dans la mesure où de telles contestations et objections sont irrecevables si elles sont soulevées pour la première fois devant l'instance d'appel, la question de savoir s'il y a lieu (ou non) de citer les parties à comparaître à une nouvelle audience devant le Tribunal - et,

ce faisant, de donner l'occasion au locataire de faire valoir ses moyens de défense - pourrait être déterminante pour l'issue du litige.

Eu égard aux considérations qui précèdent, il se justifie d'annuler le jugement attaqué.

Afin de respecter le principe du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur la requête de restitution du locataire et, cela fait, qu'il statue à nouveau sur le fond, cas échéant après instruction complémentaire (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC).

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/336/2023 rendu le 27 avril 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3912/2023-8-SD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur la requête de restitution formée par A_____ et, cela fait, qu'il statue à nouveau sur le fond, cas échéant après instruction complémentaire.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	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.