



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4302/2020

ACJC/1357/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2020, 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

Monsieur B_____, intimé, représenté par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.09.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/317/2020 du 20 mai 2020, reçu par les parties le 29 mai 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} juin 2021 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le locataire n'était pas partiellement incapable de discernement au moment de la notification de l'avis comminatoire, de sorte que celui-ci était valable. Les paiements intervenus après l'échéance du délai comminatoire étaient sans influence sur la validité du congé. Un délai humanitaire d'un an pouvait être accordé au locataire, lequel était à jour dans le paiement des indemnités pour occupation illicite, et le bailleur ne s'y étant pas formellement opposé. La recherche d'un nouveau logement compatible avec l'utilisation d'une chaise roulante, nécessaire au fils polyhandicapé du locataire, et au bénéfice d'une place de parking adaptée, pouvait s'avérer difficile, ce qui justifiait également l'octroi d'un long délai pour permettre l'exécution de l'évacuation.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 8 juin 2020 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la Cour déclare irrecevable la requête déposée par le bailleur le 3 mars 2020 et, subsidiairement, à ce qu'elle renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision après audition du Dr D_____.
- b.** Dans sa réponse du 11 juin 2020, B_____ (ci-après : le bailleur) conclut à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

Il allègue des faits nouveaux.

- c.** Par arrêt présidentiel du 15 juin 2020, la Cour a rejeté la requête d'effet suspensif du recourant.
- d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 3 juillet 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

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

- a.** Les parties ont conclu le 19 juin 2003 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'560 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 13 novembre 2019, expédié par courrier recommandé, le bailleur a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'120 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} octobre au 30 novembre 2019, plus frais de mise en demeure et de rappels antérieurs de 180 fr., 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. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 7 janvier 2020, expédié par courrier recommandé, résilié le bail pour le 29 février 2020.

d. Les deux courriers recommandés n'ont pas été réclamés par leur destinataire.

e. Par courrier du 20 février 2020, le bailleur a informé le locataire de la date de l'état des lieux, le 28 février 2020.

f. Par requête en protection des cas clairs déposée le 3 mars 2020, le bailleur a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire et le paiement de la somme de 3'379 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2020.

g. Lors de l'audience du 20 mai 2020 du Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions, indiquant que seul un arriéré de 239 fr. 30 restait dû à titre de frais et que le locataire avait fait l'objet de nombreux rappels depuis le début du bail. Seul un loyer avait été versé durant le délai comminatoire au lieu des deux demandés. Selon le décompte produit à l'appui de la requête, le montant d'un loyer a été encaissé par le bailleur le 21 novembre 2019, celui de trois loyers le 27 janvier 2020, de deux le 29 février 2020, d'un le 31 mars 2020 et d'un autre le 1^{er} mai 2020.

Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair. Il a allégué avoir souffert d'une incapacité partielle de discernement de septembre 2019 à début janvier 2020 conduisant à la nullité de la mise en demeure, ce qui aurait dû donner lieu à une restitution de délai, engendrant la nullité du congé. Il a produit un certificat médical du Dr D_____, spécialiste FMH en psychiatrie et psychothérapie, du 11 mai 2020, dont la teneur est la suivante : "Du mois de septembre 2019 à début janvier 2020, Monsieur A_____ a présenté une incapacité de travail à 100% en raison d'une maladie. Cette maladie ne lui permettait pas de s'occuper de ses affaires administratives. Il ne pouvait pas payer ses factures, répondre à des lettres ou à tout type de sollicitations (téléphone, mail, courriers etc)". Le locataire a sollicité l'audition du médecin, présent à l'audience, ce à quoi le Tribunal n'a pas déféré, au motif qu'il statuait sur la base des pièces

produites. Le locataire a encore déclaré avoir contesté le loyer initial à son entrée dans l'appartement de sorte que le bailleur lui en avait tenu rigueur. Il était le père d'un enfant polyhandicapé de 22 ans et avait dû dépenser beaucoup d'argent pour faire modifier la taille de la chaise roulante pour l'adapter à l'ascenseur. Il disposait d'une place de parking adaptée. Il avait été dans l'incapacité totale de gérer ses affaires administratives en raison de difficultés professionnelles et privées, notamment le décès de son père et le handicap de son fils. Après avoir pris conscience du défaut de paiement en janvier 2020, il avait immédiatement effectué des versements le 27 janvier 2020 pour rattraper le retard, à hauteur de trois fois 1'560 fr. selon les pièces produites. Il pensait alors que l'affaire était réglée et, à réception d'un courrier de la régie le 21 février 2020, il avait encore effectué deux versements en 1'560 fr. le 29 février 2020 pour être sûr d'être à jour et prendre de l'avance. A titre subsidiaire, il a sollicité un sursis humanitaire d'une année au moins.

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

EN DROIT

- 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).

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 a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

- 1.2** En l'espèce, au vu du montant du loyer de 1'560 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (6 x 1'560 fr. = 9'360 fr.), de sorte que la voie du recours est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.3 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

- 2.** Les faits nouveaux allégués par l'intimé sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Ils ne sont de toute façon pas pertinents pour l'issue du litige.
- 3.** Le recourant conteste que le cas soit clair. Il fait valoir que la production du certificat médical du Dr D_____ aurait dû ébranler la conviction du Tribunal quant à sa capacité de discernement au moment de la réception de l'avis comminatoire et conduire à l'irrecevabilité de la requête.
- 3.1 3.1.1** 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 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).

3.1.2 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*).

3.1.3 Est capable de discernement toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables (art. 16 CC). Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18 CC). Ainsi, une résiliation de bail n'est valable que si l'expéditeur et le destinataire sont capables de discernement (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 826, n. 1.8). Si le destinataire du congé n'a pas la capacité civile, le congé doit être adressé à son représentant légal ou au représentant que celui-ci a mandaté. En effet, l'incapacité de discernement entraînant le défaut d'exercice des droits civils (art. 13 CC), il revient au représentant légal du locataire ou du bailleur de recevoir ou d'adresser le congé. Le congé adressé directement à une personne incapable ou partiellement incapable est nul. Selon un auteur, il y aurait cependant abus de droit à invoquer ce vice si le congé adressé à l'incapable est parvenu, en temps utile, au représentant légal ou au mandataire désigné par lui (CORBOZ, *Les congés affectés d'un vice*, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1996, p. 11; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, *in Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle, 2017, n. 20 ad art. 266a CO).

La capacité de discernement est en outre relative et s'apprécie *in concreto* par rapport à un acte déterminé (WERRO/SCHMIDLIN, *Commentaire Romand*, CC I, n° 5 ad art. 16 CC). La capacité de discernement requise diffère selon la nature et l'importance de l'acte à accomplir et il suffit donc que la personne ait le discernement et la force de volonté qui correspondent à l'acte considéré. En outre, la capacité doit exister au moment de l'acte, peu importe qu'elle n'ait pas existé avant ou qu'elle n'existe plus après. Enfin, un acte en soi déraisonnable n'est pas nécessairement le signe d'une incapacité de discernement (ATF 108 V 121).

La capacité de discernement existe ou n'existe pas en matière d'actes juridiques, où la capacité de discernement est une condition de validité de l'acte : un contrat, une offre, une résiliation (...) ne peuvent être que valables ou non : une étape intermédiaire ne se conçoit pas. (...) La question est différente en matière délictuelle (WERRO/SCHMIDLIN, op. cit., n° 59 ad. art. 16 CC).

La capacité de discernement est la règle; elle est présumée d'après l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver. En revanche, lorsqu'une personne est atteinte de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'incapacité de discernement peut être présumée, cette personne pouvant être considérée, selon les circonstances et d'après l'expérience générale de la vie, comme étant, selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue de discernement (ATF 134 II 235 consid. 4.3.3; 124 III 5 consid. 1b et les références citées). La constatation médicale d'une maladie mentale n'exclut toutefois pas forcément le discernement ni ne renverse la présomption de la capacité de discernement. Un état de désarroi psychologique présentant un état dépressif sans altérer les facultés de compréhension ne représente pas une maladie mentale au sens de l'art. 16 CC. Conformément à la relativité du discernement, il faut prouver l'absence de capacité de discernement dans un cas concret (WERRO/SCHMIDLIN, op. cit., n° 12-15 et 18 ad art. 16 CC).

Celui qui invoque l'inefficacité d'un acte pour cause d'incapacité de discernement doit ainsi prouver l'un des états de faiblesse décrits à l'art. 16 CC et l'altération de la capacité d'agir raisonnablement qui en est la conséquence (ATF 124 III 5 consid. 1b; 117 II 231 consid. 2b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 5A_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.2).

3.2 En l'espèce, le Tribunal n'a pas apprécié les faits de manière arbitraire ni violé le droit en retenant que le recourant n'était pas partiellement incapable de discernement au moment de l'envoi respectivement de la réception de l'avis comminatoire et ce malgré la teneur du certificat médical produit. Il n'a en conséquence pas violé l'art. 257 CPC en considérant que le cas était clair.

En effet, la capacité de discernement étant présumée, il appartenait au recourant de prouver qu'il en était dépourvu au moment de la mise en demeure ou de la résiliation du bail. Or, le certificat médical du Dr D_____ était insuffisant à cet égard. Il ne fait mention que d'une incapacité de travail et non d'une des causes visées par l'art. 16 CC, le désarroi psychologique n'en faisant pas partie. Aucune précision n'est fournie quant à la maladie dont souffre le recourant, mais les conséquences citées qu'elle engendrerait - impossibilité de payer des factures ou de répondre à des lettres ou à tout type de sollicitation - ne paraissent pas traduire d'une incapacité de discernement. Le décès de son père et le handicap de son fils, allégués par le recourant pour justifier de son état durant la période considérée, ne permettent pas non plus de retenir une incapacité de discernement même

passagère, s'agissant d'aléas ordinaires de l'existence. Comme l'a relevé le Tribunal avec raison, le recourant a procédé, en novembre 2019, soit pendant sa prétendue incapacité de discernement, à un paiement de loyer. On peut donc considérer qu'il aurait également été en état de retirer un pli recommandé à la Poste et de procéder à un autre versement dans le délai comminatoire. Le recourant a fait valoir sa prétendue incapacité de discernement pour la première fois à l'audience d'évacuation et n'a pas allégué avoir pris durant la période considérée des mesures en vue de se faire représenter. Il n'a donné aucune explication sur la date d'établissement du certificat médical produit, antérieure de quelques jours à la date de l'audience, ce qui autorise à considérer qu'il l'a été pour les besoins de la cause et en limite en tous les cas la force probante.

Ainsi, contrairement à ce que soutient le recourant, le certificat médical produit et les autres éléments figurant au dossier n'étaient pas de nature à ébranler la conviction du juge quant à sa capacité de discernement. Le recours, infondé, sera rejeté.

4. Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, motif pris du refus du Tribunal d'entendre en qualité de témoin le Dr D_____ présent à l'audience.

4.1 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu 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 soi-disant 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 influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

L'art. 8 CC comprend, entre autres garanties, le droit à la preuve. Le juge enfreint cette disposition lorsqu'il refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par la loi de procédure, et portant sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2). Une mesure probatoire peut néanmoins être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 131 I 153 consid. 3; 129 III 18 consid. 2.6).

Dans la procédure de protection des cas clairs, la preuve - à charge du requérant - ne peut en principe être rapportée que par titre (art. 254 CPC). Il existe une controverse doctrinale sur l'admissibilité de la preuve par témoin en procédure pour les cas clairs; d'aucuns sont d'avis que l'exigence de rapidité est satisfaite lorsque le témoin est amené à l'audience. Le Tribunal fédéral n'a pour l'heure pas

tranché cette question (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014; 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 c. 6; ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 et 2.6).

4.2 En l'occurrence, le Tribunal a considéré que la mesure probatoire pouvait être refusée, par appréciation anticipée. L'on ne discerne aucun arbitraire dans une telle conclusion. En effet, comme relevé ci-dessus, la teneur du certificat médical et les autres éléments du dossier suffisaient à considérer que le recourant n'était pas incapable de discernement; l'audition du Dr D_____ n'était pas propre à modifier ce constat.

Le grief est 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 recevable le recours interjeté le 8 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/317/2020 rendu le 20 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4302/2020-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Pauline ERARD, juges; Messieurs Nicolas DAUDIN et Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.