

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/456/2014

ACJC/644/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 MAI 2014

Entre

A_____, _____ Zurich, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2014, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, _____ Genève, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 17 mars 2014, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation du 10 janvier 2014 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies de droit.

En substance, le Tribunal a considéré, constatant que la sommation portait sur 253 fr. 80 alors que le loyer, selon le dernier avis de majoration de loyer de 2006, était de 235 fr. par mois, que la question de la nullité de la mise en demeure se posait, de sorte que la situation juridique n'était pas claire au sens de l'art. 257 al. 3 CPC.

b. Par acte déposé le 31 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la bailleuse ou la recourante) forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation, et cela fait, conclut à ce que B_____ (ci-après : le locataire ou l'intimé) soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le garage n° 1_____ au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 2_____ à Genève, et à ce qu'il soit ordonné à la force publique, ainsi qu'à tous huissiers judiciaires, de procéder à l'expulsion de B_____ dudit garage dès l'expiration d'un délai d'un mois à compter du prononcé de l'arrêt, et qu'il soit débouté de toutes ses conclusions.

La recourante fait valoir que les conditions de l'art. 257 CPC étaient remplies, l'avis comminatoire était exact et, s'il ne l'avait pas été, le congé serait tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO et non nul. L'intimé n'ayant pas agi dans le délai de trente jours, le congé devait être considéré comme valable et la requête déclarée recevable.

c. B_____ n'a pas fait usage de son droit de réponse.

d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 28 avril 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 15 novembre 1999 portant sur la location d'un garage n° 1_____ situé au premier sous-sol de l'immeuble sis 2_____ à Genève.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé par le contrat à 2'580 fr. annuel, soit 215 fr. par mois.

c. En date du 7 juin 2001, la bailleuse par l'intermédiaire de la régie, a adressé un avenant au bail au locataire, par courrier simple, l'informant que suite à l'introduction, au 1^{er} janvier 2001 de la TVA, la location de places de stationnement de véhicules, lorsque ces dernières ne sont pas en relation directe avec la location d'appartements ou de locaux commerciaux appartenant au même bailleur, était soumise à la TVA au taux de 7,6%. Elle lui adressait un bulletin de versement correspondant à la TVA due pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2001 et l'avertissait que les prochains bulletins de versement tiendraient compte de cette nouvelle taxe.

Ce courrier n'indiquait pas le montant du loyer TVA incluse dû par le locataire.

d. Par avis de majoration du 10 août 2006, la bailleuse a porté ce loyer à 2'820 fr. par an, soit 235 fr. par mois, avec effet au 1^{er} décembre 2006.

Selon ce même avis de majoration, le loyer avait précédemment été augmenté à 2'652 fr, soit 221 fr. par mois, dès le 1^{er} décembre 2001.

e. Par avis comminatoire du 15 mai 2013, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 253 fr. 80 à titre d'arriéré de loyer pour le mois de mai 2013, 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.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 23 juillet 2013, résilié le bail pour le 31 août 2013.

g. Par requête déposée le 10 janvier 2014, la bailleuse a introduit action devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire. Lors de l'audience du 5 mars 2014 devant les premiers juges, le locataire n'était ni présent ni représenté. La bailleuse a persisté dans ses conclusions.

Interpellée par le Tribunal qui lui a fait remarquer que l'avis comminatoire faisait état d'un loyer de 253 fr. 80 en lieu et place de celui de 235 fr. fixé par avis de majoration du 10 août 2006, la bailleuse a versé à la procédure un courrier du 7 juin 2001 de l'ancienne régie en charge de l'immeuble, valant avenant au bail, faisant état de l'introduction d'un taux de TVA de 7,6% pour le loyer de la place de parc. La bailleuse a fait valoir que l'usage du formulaire [officiel] n'était pas obligatoire puisque la location du parking n'était pas liée à celle de l'appartement et a souligné que le locataire s'était acquitté sans réserve depuis 2001 du loyer de 253 fr. 80. Elle persistait dans les termes de sa requête, dans la mesure où plusieurs chances avaient été laissées au locataire, qui continuait néanmoins à payer son loyer avec retard. Au jour de l'audience, il restait devoir 253 fr. 80 à titre d'indemnité occupation pour illicite pour le mois de mars 2014.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. **2.1** 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).

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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la nullité du congé se pose. Compte tenu de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est inférieure au seuil de 10'000 fr., au vu du loyer de 235 fr. mensuel, objet de la présente procédure (235 fr. x 12 mois x 3 ans = 8'460 fr.).

Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

2.3 Selon l'art. 319 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si

la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce (art. 248 lit. b CPC).

Le recours, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) est ainsi recevable.

2.4 Le recours est une voie de droit extraordinaire, limitée pour l'essentiel aux violations du droit (art. 320 let. a CPC). Sur les questions juridiques, le pouvoir de cognition de la Cour est le même qu'en cas d'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, ch. 3.3.1).

S'agissant des faits, le recourant ne peut se plaindre que d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). Cette condition n'est remplie que si les faits ont été établis de manière arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006, p. 6894 ad art. 317).

- 3. 3.1** 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).

Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3; 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, op. cit., ch. 4.4.2.2, p. 167).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Pour obtenir la protection dans les cas clairs, le requérant doit apporter immédiatement la preuve stricte des faits qui fondent sa prétention. Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit. n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair.

Le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque les conditions susmentionnées ne sont pas remplies (art. 257 al. 3 CPC); dans un tel cas, il doit donc déclarer la demande irrecevable (BOHNET, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 23 ad art. 257).

3.2 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

3.3 L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, 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 bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le

versement réclamé n'a pas été payé, 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.

Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

Selon la jurisprudence et la doctrine, la mise en demeure doit expressément indiquer les loyers impayés et préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le montant impayé doit ressortir de cet avis de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des loyers restés en souffrance. Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000, consid. 3b, CdB 2000 p. 109; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 666; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 123; LACHAT, *Commentaire romand CO I*, 2003, HELDING, Bâle, art. 257d CO N 4; WESSNER, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n° 17 ad art. 257d CO). Au besoin, il précisera de manière détaillée les loyers en souffrance (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, p. 229).

Si l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (nul) (LACHAT, *le bail à loyer*, déjà cité, p. 670; BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 230). Le juge doit constater d'office l'inefficacité du congé (LACHAT, *le bail à loyer*, déjà cité, p. 729).

3.4 En l'espèce, les conditions d'application de l'art. 257 CPC ne sont pas réunies.

En effet, le loyer a été fixé par avis de majoration du 10 août 2006 à 235 fr. par mois sans indiquer si la TVA, due depuis 2001, qui est une charge accessoire du loyer, était incluse ou non dans ce montant.

La sommation, quant à elle, indique un arriéré de 253 fr. 80 relative au mois de mai 2013 mais sans spécifier ce que ce montant représente.

Le recourant indique que la différence de 18 fr. 80 correspond à la TVA de 8% due sur ce loyer. Il précise que le locataire aurait versé le loyer et la TVA régulièrement depuis 2001.

Or il n'apparaît, sur base des pièces produites, ni que l'augmentation du loyer suite à l'augmentation à 8% de la TVA ait été notifiée au locataire, ni (faute de bordereau et de relevés de comptes) que le locataire se serait acquitté du loyer TVA incluse depuis 2001.

La situation n'est dès lors claire ni en faits, vu l'impossibilité de savoir ce que représente précisément le montant réclamé, ni en droit sur la question de savoir si l'avis de majoration de 2006 incluait la TVA ou si la notification faite en 2001 par pli simple suffisait à considérer que celle-ci était due en plus, et si l'augmentation de la TVA à 8% pouvait être incluse d'office dans le bulletin de versement sans autre formalisme. La réponse à ces questions déterminerait si la sommation adressée par la recourante satisfaisait au non les conditions de clarté et de précision exigées pour que la résiliation fondée sur l'art 257d al.2 CO soit efficace ou non.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a retenu que la situation juridique n'était pas claire et déclaré la requête en protection pour cas clair irrecevable.

Le recours sera donc rejeté et le jugement confirmé.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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 le recours interjeté le 31 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/274/2014 rendu le 17 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/456/2014-8-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 Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.