



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4665/2018

ACJC/1017/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 2 AOÛT 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2018, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Madame B** _____ et **Monsieur C** _____, domiciliés _____,

2) **Hoirie de feu D** _____, soit **Monsieur C** _____, **Madame B** _____ et **Madame E** _____, représentés par F _____ SA, [domiciliée] _____, comparant tous par Me Christian TAMISIER, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, intimés, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

3) **Monsieur G** _____, domicilié _____, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 août 2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/372/2018 du 26 avril 2018, reçu le 3 mai 2018 par A_____, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné celle-ci et G_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), ainsi qu'à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens, et de tout véhicule l'emplacement intérieur n° 1_____ au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2), autorisé C_____, B_____ et "Succession Monsieur D_____" à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et G_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné A_____ et G_____, conjointement et solidairement, à payer à C_____, B_____ et "Succession Monsieur D_____" la somme de 45'495 fr. avec intérêts à 5% à compter du 15 décembre 2017 (ch. 4), libéré la garantie, compte n° 2_____, constituée le 1^{er} mai 2017 par A_____ auprès de H_____ en faveur de C_____, B_____ et "Succession Monsieur D_____" (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. Par acte déposé à la Cour de justice le 14 mai 2018, A_____ forme "appel" contre les chiffres 1 à 3 et 5 du dispositif du jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour déclare irrecevable la requête de C_____, B_____ et "Succession Monsieur D_____", "en ce qu'elle concerne l'évacuation des locataires".

B_____, C_____ et "Succession Monsieur D_____" concluent à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Les parties ont été informées le 19 juin 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____, C_____ et la "Succession D_____" , bailleurs, ont remis à bail dès le 1^{er} mai 2017 à A_____, locataire, un appartement de 5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis _____ à Genève, moyennant un loyer mensuel de 4'755 fr., charges comprises, ainsi qu'un emplacement intérieur n° 3_____ au premier sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève - remplacé dès le 1^{er} juin 2017 par un emplacement extérieur n° 4_____ - moyennant un loyer mensuel de 300 fr.

A_____ a fourni une garantie de loyer de 13'500 fr. pour l'appartement (compte [auprès de] H_____ [n°] 2_____).

F_____ (ci-après : la régie) est en charge de la gérance des immeubles concernés.

A une date qui ne résulte pas du dossier, G_____ est devenu colocataire des deux objets.

b. Par courriers recommandés séparés du 25 août 2017, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de verser, dans les 30 jours, la somme de 15'235 fr., comprenant les loyers (et charges) de juin à août 2017 de l'appartement (14'265 fr.) et du parking (900 fr.), ainsi que 70 fr de frais administratifs. Les locataires étaient informés qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié, lesdits courriers recommandés valant mise en demeure conformément à l'art. 257d CO.

c. Par avis officiels séparés du 5 octobre 2017, les bailleurs ont résilié les baux de l'appartement et du parking avec effet au 30 novembre 2017, en faisant référence aux avis comminatoires du 25 août 2017.

d. Agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, les bailleurs ont requis le 28 février 2018 du Tribunal l'évacuation des locataires de l'appartement et de "l'emplacement intérieur n° 4_____ au 2^{ème} sous-sol, sis _____ Genève", ainsi que l'exécution directe de l'évacuation. Les bailleurs ont pris également des conclusions en paiement de loyers et d'indemnités pour occupation illicite (35'385 fr. jusqu'en février 2018, plus les indemnités courantes), ainsi qu'en libération en leur faveur de la garantie bancaire relative au bail de l'appartement.

Ils ont produit une procuration en faveur de la régie, dont il résulte que l'Hoirie de feu D_____ est composée de C_____, B_____ et E_____.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 26 avril 2018, les bailleurs ont persisté dans leur requête et amplifié les conclusions en paiement à hauteur de l'arriéré dû au jour de l'audience, s'élevant à 42'795 fr. pour l'appartement et à 2'700 fr. pour le parking. Un arrangement de paiement avait été accordé le 20 novembre 2017 à la locataire, qui ne l'avait toutefois respecté qu'en décembre 2017.

A_____ a reconnu devoir les montants mentionnés et indiqué qu'elle avait fait des démarches pour libérer la garantie bancaire en faveur des bailleurs. Elle avait contacté la régie et avait conclu un arrangement de paiement.

Elle a ajouté que *"la régie lui "aurait" confirmé par téléphone que la résiliation était annulée"*.

Les bailleurs ont contesté cette dernière allégation de la locataire.

G_____ n'était ni présent ni représenté.

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

EN DROIT

1. Les baux et les actes de procédure désignent comme bailleurs B_____, C_____ et la "Succession" de feu D_____. Il résulte des pièces produites que l'Hoirie de feu D_____ est composée des précités et de E_____, ce qui n'est pas contesté. Dans la mesure où la communauté héréditaire n'a ni la personnalité morale ni la capacité d'ester en justice, toutes les personnes qui en sont membres doivent être énoncées dans la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2014 du 2 mai 2014 consid. 1). Ainsi, la qualité de la partie intimée concernée sera rectifiée, en ce sens que la "Succession Monsieur D_____" devient l'Hoirie de feu D_____, soit B_____, C_____ et E_____.
2. Si elle indique dans ses conclusions qu'elle conclut à l'irrecevabilité de la requête des bailleurs en ce qui concerne l'évacuation, la locataire requiert également l'annulation des chiffres 3 et 5 du dispositif du jugement attaqué, relatifs aux mesures d'exécution et à la libération de la garantie bancaire en faveur des bailleurs.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., compte tenu des loyers de l'appartement et du parking, ainsi que du montant qui était réclamé en première instance à titre d'arriéré de loyers et d'indemnités pour occupation illicite par les bailleurs.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre la libération de la garantie en faveur des bailleurs (ch. 1, 2 et 5 du dispositif du jugement attaqué).

2.2 En revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation (ch. 3 du dispositif), seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

2.3 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'acte du 14 mai 2018, formé dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme (sous réserve de ce qui figure ci-dessous sous consid. 4.2 3^{ème} §) prescrits par la loi, est recevable. Par souci de simplification, la locataire sera désignée ci-après uniquement comme l'appelante.

- 3.** L'appelante allègue nouvellement qu'elle a pris contact téléphoniquement, non seulement avec la régie, mais également avec C_____, qui, comme la régie, lui aurait indiqué que "la résiliation de son contrat de bail à loyer était annulée".

3.1 La jurisprudence du Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que la nature particulière de la procédure sommaire de la protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Il doit en aller de même des allégations nouvelles.

En outre, dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

3.2 En conséquence, les allégations nouvelles de l'appelante sont irrecevables et la Cour examinera le litige sur la base du dossier qui a été soumis au Tribunal, en particulier des allégations faites par l'appelante lors de l'audience du 26 avril 2018.

- 4.** L'appelante fait valoir que le Tribunal aurait dû "débouter les intimés de leur requête en évacuation, faute de résiliation de bail". Elle soutient que la régie lui "aurait indiqué" que "la résiliation de son bail était annulée", sans préciser s'il s'agissait de la résiliation du bail de l'appartement ou de celle du parking.

4.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la

partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, ATF 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.1; 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à acquitter des loyers ou frais accessoires échus. 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

La contestation du locataire est susceptible de remettre en cause le caractère liquide de la prétention, par exemple lorsque le locataire conteste avoir reçu l'avis comminatoire imposé par l'art. 257d CO et que le bailleur ne peut pas démontrer sa réception. Il en va de même si le bailleur ne peut démontrer avoir envoyé une formule officielle de résiliation (BOHNET/CONOD, la fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 118, n. 172-173).

4.2 En l'espèce, l'allégation de l'appelante selon laquelle la régie lui aurait confirmé par téléphone que la résiliation était annulée a été immédiatement contestée par les bailleurs. La locataire n'a fourni aucun élément apte à rendre vraisemblable le retrait de l'une ou l'autre des résiliations. L'objection de l'appelante, contestée et non documentée, apparaissait ainsi d'emblée inconsistante. Contrairement à ce que prétend l'appelante, l'état de fait était clair, de sorte que le Tribunal pouvait prononcer l'évacuation des locataires de l'appartement et du parking.

L'appelante ne conteste pas la réalisation des conditions de l'art. 257d CO.

Par ailleurs, elle ne formule aucun grief motivé à l'encontre des mesures d'exécution (ch. 3 du dispositif du jugement attaqué), ni contre la libération de la garantie bancaire (ch. 5 du même dispositif), étant rappelé que si l'instance d'appel ou de recours applique le droit d'office, elle le fait uniquement sur les points du jugement que l'appelant/recourant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5).

Le jugement sera donc entièrement confirmé.

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Préalablement :

Rectifie la qualité de la partie "Succession Monsieur D_____" en Hoirie de feu D_____, soit B_____, C_____ et E_____.

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 14 mai 2018 par A_____ contre les chiffres 1 à 3 et 5 du dispositif du jugement JTBL/372/2018 rendu le 26 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4665/2018-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.