

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5674/2017

ACJC/1065/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 SEPTEMBRE 2017

Entre

A _____, domicilié 1 _____, _____ Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2017, comparant en personne,

et

1) B _____, intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) C _____, domiciliée 1 _____, 1205 Genève, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.09.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/434/2017 rendu le 3 mai 2017, expédié pour notification aux parties le 8 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement n° 2_____ de _____ pièces situé au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, et la cave n° 3_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et C_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de la résiliation du bail pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO étaient réalisées. Les locataires ne disposant plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, leur évacuation devait être prononcée. Au vu de l'importance de l'arriéré de loyer et de l'absence de proposition suffisante en vue de résorber la dette, l'exécution forcée de l'évacuation devait être prononcée dès l'entrée en force du jugement.

- B. a.** Par acte expédié le 19 mai 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement. Il a indiqué que le retard dans les paiements du loyer était dû à l'absence d'envoi par la bailleresse des bulletins de versement permettant de régler le loyer. Par ailleurs, il a souligné vivre éloigné de son épouse et de sa fille, "ce qui n'arrange[ait] pas [sa] vie professionnelle".

L'acte ne comporte aucune conclusion.

- b.** Dans sa réponse du 2 juin 2017, B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à son rejet.

C_____ n'a pas répondu dans le délai fixé à cet effet, ni ultérieurement.

- c.** A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 30 juin 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

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

- a.** Le 4 novembre 2004, B_____, bailleresse, a remis à bail à A_____ un appartement de _____ pièces n° 2_____ situé au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et la cave n° 3_____ qui en dépend.

Conclu pour une période d'une année et quinze jours, le contrat de bail s'est ensuite renouvelé d'année en année par tacite reconduction.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'035 fr. par mois.

b. A une date qui ne résulte pas de la procédure, A _____ a épousé C _____.

c. Par avis comminatoires du 14 décembre 2016 adressé à chacun des époux, la bailleresse les a mis en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 3'105 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2016, et les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai fixé, la bailleresse a, par avis officiels du 25 janvier 2017, résilié le bail pour le 28 février 2017.

e. Par requête en protection de cas clair déposée le 15 mars 2017 au Tribunal, la bailleresse a requis le prononcé de l'évacuation des locataires, assorties de mesures d'exécution directes.

f. A l'audience du 3 mai 2017 devant le Tribunal, composé également d'un représentant de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, précisant que le montant de la dette s'élevait désormais à 4'032 fr. Elle a souligné que les loyers étaient systématiquement versés avec retard.

A _____ a déclaré que toutes les mensualités n'avaient pas été versées, faute de remise des bulletins de versement. Il a proposé de verser 1'400 fr. par mois pour rattraper le retard dans le paiement du loyer, indemnité pour occupation illicite courante incluse. Il travaillait en qualité de chauffeur de taxi et percevait entre 2'800 fr. et 3'000 fr. mensuellement. Il a enfin indiqué que sa femme et sa fille vivaient au 4 _____ et qu'il se rendait dans ce pays quelques fois par année.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Selon la jurisprudence, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois (trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation).

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

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 validité du congé ne se pose pas.

Le loyer du logement, charges comprises, s'élevant à 1'035 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (1'035 fr. x 9 = 9'315 fr.).

La voie de l'appel n'est ainsi pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

Par ailleurs, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC et 319 let. a CPC).

2.3 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

La teneur quasi identique (seuls les termes "appel" et "recours" divergent) des art. 321 al. 1 et 311 al. 1 CPC fait apparaître que les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel, de sorte qu'il convient de se référer pour l'essentiel aux principes applicables au mémoire d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5D_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2).

Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373).

Lorsqu'elle examine le mémoire de recours, l'autorité doit distinguer selon que le recourant est ou non représenté par un avocat. S'il ne l'est pas, il suffit alors que sa formulation permette de bonne foi de discerner ce que le Tribunal cantonal devrait décider (Tribunal cantonal de Bâle-campagne du 15 octobre 2013 (410 13 259) consid. 2).

L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel, respectivement un recours, formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande le recourant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 6.2).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2.4 En l'espèce, le recourant ne prend aucune conclusion expresse permettant à la Chambre de céans de statuer à nouveau, se limitant à exposer les raisons pour lesquelles il dit ne pas avoir payé les montants réclamés par la bailleuse. Il ne fait pas valoir de grief particulier contre le jugement querellé, ni n'explique pour quel motif le Tribunal n'aurait pas dû prononcer son évacuation. Il en va de même s'agissant des mesures d'exécution prononcées par les premiers juges.

Partant, son recours est irrecevable, tant en ce qu'il est dirigé contre l'évacuation que contre son exécution.

3. Eût-il été recevable, qu'il serait infondé.

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).

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

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 (ATF 141 II 23 consid. 3.2).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret d'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2) 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 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne 2010, p. 304; 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).

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 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444).

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.

3.2 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit. Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l CO). Le congé

qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

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).

La jurisprudence (ATF 140 III 591 consid. 1) admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêts 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I p. 105; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, résumé in SJ 2005 I p. 310). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 120 II 105 consid. 3c).

3.3 En l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réalisées, et que le cas était clair. Le recourant ne le conteste au demeurant pas. Il se contente d'indiquer, sans le rendre vraisemblable, qu'il n'aurait pas reçu en temps utile les bulletins de versement permettant de régler le loyer. Le recourant n'explique toutefois pas pour quelle raison il n'a pas versé le montant dû, lors de la réception de la mise en demeure de payer le loyer. Il n'allègue pas plus avoir demandé à la baillesse l'envoi de bulletins de versement.

Par ailleurs, les mesures d'exécution prononcées par les premiers juges sont proportionnées au cas d'espèce, compte tenu du montant de l'arriéré de loyer et de l'absence de proposition suffisante en vue de résorber la dette.

Partant, le recours aurait été rejeté.

4. 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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 19 mai 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/434/2017 rendu le 3 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5674/2017-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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.