



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5798/2018

ACJC/1232/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 SEPTEMBRE 2018

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2018, comparant par Me Guillaume ETIER, avocat, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

2) **Monsieur B**_____, domicilié _____ Genève, autre appelant, comparant par Me Kaveh MIRFAKHRAEI, avocat, avenue de Saint-Clotilde 5, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

C_____ SA, p.a. et représentée par [la régie immobilière] D_____, _____, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.09.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 3 mai 2018, expédié pour notification aux parties le 15 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que tout tiers dont ils seraient responsables l'arcade d'environ 33 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____ Genève (ch. 1), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que la requête formée par C_____ relevait du cas clair, dans la mesure où les locataires étaient en retard dans le paiement des loyers, avaient été valablement mis en demeure de payer l'arriéré et avertis des conséquences du défaut de paiement. Le décompte produit par la bailleuse était complet, seules les explications des locataires, confuses et erronées, créaient une complexité qui n'existait pas.

- B.** Par acte déposé le 28 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement. Ils concluent à l'annulation de celui-ci, cela fait à la constatation que la mise en demeure du 13 décembre 2017 et la résiliation du bail sont nulles et à l'autorisation de demeurer dans les locaux, subsidiairement à l'irrecevabilité de la requête dirigée contre eux.

C_____ conclut à la confirmation de la décision attaquée. Dans son raisonnement de droit, elle a notamment relevé qu'elle avait encaissé un total de 10'017 fr. au lieu de 13'356 fr. dus pour l'année 2017, ce qui montrait qu'au jour de l'avis comminatoire les appelants avaient un arriéré de 3'639 fr.

Les parties ont été avisées le 27 juin 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur une arcade d'environ 33 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève. Il existe en outre entre elles un bail à loyer dont l'objet est un dépôt sis au premier sous-sol du même immeuble.

Le montant du loyer et des charges de l'arcade était de 1'113 fr. par mois.

b. Par courrier du 10 octobre 2017, C_____ a confirmé aux appelants qu'ils étaient à jour dans leurs paiements de loyer au 30 novembre 2017. Ultérieurement, elle a fait valoir que cette affirmation procédait d'un versement des locataires de 2'580 fr. 70, effectué le 10 octobre 2017, dont il est admis qu'il ne lui revenait pas

et qui avait été dès lors extourné le 29 novembre 2017, et s'était donc révélée inexacte.

c. Par avis comminatoire du 13 décembre 2017, C_____ a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours 3'639 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période d'octobre à décembre 2017 et l'a informée de ce qu'à défaut du paiement du montant réclamé dans le délai imparti elle résilierait le bail en application de l'art. 257d CO.

Considérant que le montant réclamé n'avait pas été acquitté dans le délai fixé, C_____ a, par avis officiel du 26 janvier 2018, résilié le bail pour le 28 février 2018.

d. Le 13 mars 2018, C_____ a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation suite à un défaut de paiement, avec exécution directe, par la voie de la protection en cas clair, dirigée contre A_____ et B_____.

Elle a notamment produit un décompte des loyers. Pour l'année 2017, il en résulte les mentions au débit de douze loyers de 1'113 fr. (tous les premiers du mois) et de divers frais ainsi que la facturation "coût saison 2016", et au crédit de six encaissements de 1'113 fr., deux encaissements de 1'123 fr., un de 1'158 fr., et une "redevance libre" de 2'226 fr. (pour un total de 12'308 fr.); en outre, figurent au crédit, sous la mention "virement interne", un débit de 1'113 fr. immédiatement extourné, un crédit de 2'580 fr. 70 ultérieurement extourné et un débit de 3'339 fr. immédiatement extourné, de même que deux débits de 200 fr. et 100 fr. respectivement. La colonne solde du décompte indique un montant de 3'799 fr. 20 en défaveur des locataires à la date du 13 décembre 2017.

A l'audience du Tribunal du 3 mai 2018, A_____ et B_____ ont affirmé avoir régulièrement payé le loyer, en particulier par "plusieurs versements de 2'226 fr. notamment en octobre et décembre 2017 et janvier 2018" non comptabilisés dans le décompte produit. Ils ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement au rejet de celle-ci, l'intégralité des loyers ayant été payée dans le délai comminatoire. Ils ont notamment produit un récépissé postal du 6 octobre 2017 portant sur le versement de 2'226 fr. et des récépissés postaux de janvier et février 2018.

C_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a ajouté que l'arriéré était désormais résorbé, et que l'avis comminatoire du 13 décembre 2017 était exact pour autant qu'il soit tenu compte de l'extourne du montant de 2'580 fr. 70.

Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

1.2 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).

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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

1.3 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel des locaux en cause, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.4 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC, soumise à la procédure sommaire, 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 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

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).

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 apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4D_4/2018 du 19 mars 2018 consid. 3.1).

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir fait droit à la requête de l'intimée, en retenant qu'ils n'avaient pas versé le montant qui leur était réclamé à l'échéance du délai comminatoire.

3.1 La procédure en cas clair n'est 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 III 23 consid. 3.2).

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 141 III 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 III 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).

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3).

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). 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).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé 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 mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et les références citées). Le simple fait que l'avis comminatoire mentionne des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO ne suffit pas à remettre en cause la validité de cet avis dans son intégralité si le locataire ne pouvait avoir de doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de certaines autres créances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 précité, consid. 4).

3.3 En l'occurrence, à l'appui de sa requête, l'intimée a notamment produit un courrier de mise en demeure, daté du 13 décembre 2017 (visant des retards de paiement pour un solde de loyer et de charges de 300 fr. relatif au mois de septembre 2017, et des loyers et charges de 1'113 fr. mensuels relatif à chacun des mois d'octobre à décembre 2017), et un décompte de loyers pour l'année 2017. De cette dernière pièce résulte les mentions au débit de douze loyers de 1'113 fr. (tous les premiers du mois) et de divers frais ainsi que la facturation "coût saison 2016", et au crédit de six encaissements de 1'113 fr., deux encaissements de 1'123 fr., un de 1'158 fr., et une "redevance libre" de 2'226 fr. (pour un total de 12'308 fr.); en outre, figurent au crédit, sous la mention "virement interne" un débit de 1'113 fr. immédiatement extourné, un crédit de 2'580 fr. 70 ultérieurement extourné et un débit de 3'339 fr. immédiatement extourné, de même que deux débits de 200 fr. et 100 fr. respectivement. La colonne solde du décompte indique un montant de 3'799 fr. 20 en défaveur des locataires à la date du 13 décembre 2017.

Les deux pièces précitées ne paraissent donc pas concorder. A l'audience du Tribunal du 3 mai 2018, l'intimée a déclaré que l'avis comminatoire était exact, pour autant que soit prise en compte l'extourne du montant de 2'580 fr. 70, explication qui ne lève pas l'absence de concordance relevée ci-avant. Enfin, dans sa réponse à l'appel, l'intimée affirme avoir encaissé un total de 10'017 fr. au lieu de 13'356 fr. dus pour l'année 2017, ce qui ne correspond pas au décompte produit.

Il suit de ces diverses constatations que le cas ne peut pas être qualifié de clair, ce qui emporte l'irrecevabilité de la requête.

La décision attaquée sera dès lors annulée et la requête déclarée irrecevable.

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 :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 mai 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/424/2018 rendu le 3 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5798/2018-8-SE.

Au fond :

Annule ce jugement et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête formée par C_____ le 13 mars 2018.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, 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. cf. consid. 1.2.