

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6320/2015

ACJC/1204/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 12 OCTOBRE 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 juin 2015, comparant par Me Hervé Crausaz, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ et **C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, (GE), intimés, comparant par Me Timo Sulc, avocat, rue de la Navigation 21 bis, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.10.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 16 juin 2015, reçu par A\_\_\_\_\_ le 23 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné ce dernier à évacuer immédiatement l'appartement de deux pièces situé au \_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la résiliation pour défaut de paiement notifiée à A\_\_\_\_\_, locataire, par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, bailleurs, était valable de sorte que, depuis l'expiration du terme fixé, A\_\_\_\_\_ ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. L'évacuation de ce dernier assortie des mesures d'exécution requises par les bailleurs devait être prononcée.

**b.** Par un acte intitulé "recours", déposé à la Cour de justice le 3 juillet 2015, A\_\_\_\_\_ a sollicité l'annulation de ce jugement. Il a requis, à titre préalable, l'octroi de l'effet suspensif à son recours ainsi que "la restitution d'un délai pour produire des pièces essentielles". Principalement, il a conclu à ce que la Cour constate la nullité de la résiliation du contrat de bail intervenue le 18 novembre 2014 pour le 5 janvier 2015, avec suite de frais et dépens.

Il a fait valoir que la résiliation du bail ne lui avait pas été notifiée et qu'il n'avait pas été mis "au courant de manière adéquate de la tenue des audiences".

Il a produit un chargé de pièces nouvelles.

**c.** Par arrêt du 17 juillet 2015, la Cour a constaté que la requête de A\_\_\_\_\_ était sans objet en tant qu'elle visait à suspendre le caractère exécutoire du jugement querellé et a déclaré irrecevable la requête en restitution de délai pour produire des pièces.

**d.** Par écriture en réponse déposée le 10 juillet 2015, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Ils ont fait valoir que l'avis comminatoire et la résiliation du bail avaient valablement été notifiés à l'adresse des locaux loués.

Ils ont produit des pièces nouvelles.

**e.** Les parties ont été avisées le 13 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** A \_\_\_\_\_, en tant que locataire, et B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, en tant que bailleurs, ont conclu le 4 mars 2013 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_. Le bail était conclu pour un an, à savoir jusqu'au 28 février 2014, puis reconductible tacitement d'année en année sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties donnée trois mois au moins à l'avance. Le montant du loyer, charges comprises, était de 1'100 fr. par mois.

Le contrat précise que les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève qui font partie intégrante du bail. Il n'est pas contesté que ces conditions générales ont été remises au locataire au moment de la conclusion du bail.

Selon l'art. 57 des conditions générales précitées, toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail.

L'adresse du locataire figurant dans le bail est \_\_\_\_\_.

Les conditions générales prévoient en outre que le loyer est payable par mois et d'avance (art. 1).

**b.** Le 16 septembre 2014, les bailleurs ont adressé au locataire, à l'adresse des locaux loués, un rappel portant sur le paiement du loyer de septembre.

**c.** Par pli du 3 octobre 2014, les bailleurs ont fait savoir au locataire que son retard dans le paiement du loyer et des charges était de deux mois, les loyers de septembre et octobre 2014, pour un montant total de 2'200 fr. n'ayant pas été versés. En application de l'art. 257d CO un délai de 30 jours dès réception de la mise en demeure était imparti au locataire pour s'acquitter de cette somme ainsi que du loyer du mois de novembre 2014, soit un montant de 3'300 fr.

Ce courrier a été envoyé par plis simple et recommandé. Le locataire a été avisé le 7 octobre 2014 de l'arrivée du pli recommandé mais il ne l'a pas réclamé.

**d.** Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiels du 18 novembre 2014, résilié le bail pour le 5 janvier 2015.

Le pli recommandé contenant cet avis est arrivé le 20 novembre 2014 à l'office de distribution. Le locataire, qui avait requis une prolongation du délai de garde, a été avisé le 3 décembre 2014 de l'arrivée du pli, étant précisé que, selon la poste, le délai de garde arrivait à échéance le 10 décembre 2014. Ce pli n'a pas été réclamé par son destinataire.

---

C. a. Par acte expédié au Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2015, les bailleurs ont, notamment, requis l'expulsion du locataire par la voie du cas clair et le prononcé de mesures d'exécution du jugement.

b. Le 12 mai 2015, une copie de la requête en évacuation et de la citation à comparaître à l'audience du Tribunal fixée au 19 mai 2015 ont été remises par un huissier en mains propres au locataire à son adresse à Gy.

c. Le jour de l'audience, A\_\_\_\_\_ a déposé au Tribunal un certificat médical indiquant qu'il ne pouvait pas participer à celle-ci.

Les bailleurs ont indiqué que l'arriéré de loyer était de quatre mois, soit 4'400 fr., le dernier versement ayant été fait le 24 janvier 2015. C\_\_\_\_\_, qui habitait le même immeuble que le locataire, avait été agressée physiquement par celui-ci en juin 2014 et recevait régulièrement des SMS de menaces de sa part. Plainte pénale avait été déposée.

d. Une nouvelle audience a été fixée au 16 juin 2015.

Le 15 juin 2015, l'avocat de A\_\_\_\_\_ a fait savoir au Tribunal qu'il avait été mandaté le jour même. Il requérait le renvoi de l'audience au motif qu'il n'avait pas encore pu prendre connaissance du dossier. Un certificat médical, daté du 11 juin 2015, et indiquant que A\_\_\_\_\_ était incapable de se déplacer jusqu'à nouvel avis, était joint à ce courrier.

Le Tribunal a informé téléphoniquement l'avocat du locataire du fait que l'audience était maintenue.

e. Lors de l'audience du 16 juin 2015, le locataire n'était ni présent ni représenté. Les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

f. Le 22 juin 2015, le locataire a déposé un courrier au Tribunal, fournissant des indications sur le fond du litige et formulant diverses prétentions. Il précisait attendre de lire le Tribunal "afin de convenir d'une audience pour faire valoir [s]es droits".

### **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 assesseur.
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 du Tribunal fédéral, 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).

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<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A\_668/2012 du 11 mars 2013).

**2.2** En l'espèce, le locataire conteste la validité de la résiliation du bail. Le loyer annuel de l'appartement litigieux, charges comprises, s'élève à 13'200 fr. de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**2.3** 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, étant précisé que le fait que l'acte déposé soit intitulé à tort "recours" ne fait pas obstacle à sa recevabilité (ATF 134 III 379 consid. 1.2; ATF 131 I 291 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_852/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.2).

**2.4** 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**3.** Les parties ont toutes les deux produit des pièces nouvelles en appel.

**3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile Commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cette disposition est également applicable dans le cadre d'un appel concernant une décision par défaut. Il en découle qu'en principe la partie défaillante ne pourra pas faire valoir de faits ou de moyens de preuve nouveaux (TAPPY, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour le praticien, 2011, p. 438 et 439, n. 99).

En revanche, il résulte a contrario du texte légal que les arguments de droit nouveaux sont admissibles lorsque la dernière instance cantonale a pleine cognition et doit appliquer le droit d'office (SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 4 ad art. 326 CPC).

Un appel ou un recours permettront ainsi le cas échéant au défaillant d'invoquer n'importe quel violation du droit (art. 310 let. a et 320 let. a), tant matériel (par exemple une déduction juridique erronée sur la base de faits tenus pour constants) que de procédure (par exemple que les conditions légales pour passer à une décision par défaut n'étaient pas réalisées). Il pourrait aussi se plaindre de ce que l'état de fait n'a pas été établi conformément aux exigences légales (TAPPY, op. cit., n. 100 et 101, p. 439).

**3.2** En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant sont toutes antérieures au jugement attaqué. Elles auraient pu être produites devant le Tribunal, si l'appelant avait fait preuve de la diligence requise, de sorte qu'elles sont irrecevables.

Les pièces nouvelles produites par les intimés sont également irrecevables pour les mêmes motifs.

- 4.** L'appelant conteste la validité de la résiliation du bail. Dans la mesure où il s'agit là d'une question juridique, ce grief est recevable.

**4.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

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, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, 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).

Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (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).

L'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées).

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; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, 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.

**4.2** 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, lorsqu'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. Ce délai doit être de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux de trente jours au moins.

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 minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

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 locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 667; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

**4.3** En l'espèce, la mise en demeure envoyée par les bailleurs le 3 octobre 2014 n'indique pas, contrairement aux exigences légales, qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié.

A défaut de mise en demeure conforme à la loi, la résiliation du bail signifiée le 18 novembre 2014 n'est par conséquent pas valable.

Le jugement querellé doit dès lors être annulé, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la mise en demeure et l'avis de résiliation du bail ont été correctement notifiés à l'appelant.

La requête en évacuation sera en outre déclarée irrecevable.

- 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/757/2015 rendu le 16 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6320/2015-7 SE.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Déclare irrecevable la requête en évacuation formée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le 26 mars 2015 contre A\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.*