REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6379/2021 **ACJC/1285/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 OCTOBRE 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2021, comparant par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

SOCIETE IMMOBILIERE B_____, ayant son siège c/o C_____ SA, _____ Genève, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.10.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/475/2021 du 27 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ (recte : A_____) à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de quatre pièces n° _____ situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave n° _____ (ch. 1 du dispositif), autorisé SOCIETE IMMOBILIERE B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ (recte : A_____) dès le 1er novembre 2021 (ch. 2), condamné cette dernière à verser à SOCIETE IMMOBILIERE B_____ la somme de 3'121 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2020 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 14 juin 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, qu'elle a reçu le 2 juin 2021. Elle sollicite l'annulation de ce jugement et, cela fait, conclut à l'irrecevabilité de la requête en évacuation et au déboutement de SI B_____ SA, sous suite de frais.

Elle se prévaut de ce qu'elle n'a pas reçu l'avis comminatoire et de ce qu'elle s'est acquittée des arriérés de loyer pour les mois de novembre 2020 à janvier 2021.

b. Dans sa réponse, SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de l'appel formé par A_____ et, s'agissant du recours formé par cette dernière, à l'irrecevabilité des conclusions nouvelles en irrecevabilité de la requête en évacuation du 7 avril 2021, et des allégués nouveaux et pièces nouvelles de la locataire et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Le caractère exécutoire du jugement entrepris a été suspendu par arrêt de la Cour du 23 juin 2021.

d. Les parties n'ont pas fait usage de leur droit de répliquer.

e. Elles ont été avisées par plis du greffe du 28 juillet 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les 25 juillet, 12 août et 1er septembre 2001, les époux A_____ et E_____ ont conclu avec SOCIETE IMMOBILIERE B_____ un contrat de bail portant sur un appartement de quatre pièces n° _____ situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que sur la cave n° _____.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 14'760 fr., la provision pour chauffage à 1'620 fr. et l'acompte de frais accessoires à 1'572 fr. par année.

b. A_____ et E_____ ont divorcé.

Depuis lors, A_____ est seule locataire et porte le nom de famille A_____.

Elle occupe l'appartement avec ses deux enfants, dont le cadet est âgé de 4 ans et orphelin de père depuis peu.

c. Le 14 janvier 2021, la bailleresse a adressé à la locataire, en indiquant de manière erronée le nom D_____, un courrier recommandé de mise en demeure de lui régler sous trente jours et sous la menace d'une résiliation anticipée du contrat de bail le montant de 4'259 fr. 80, soit l'équivalent des loyers de novembre 2020 à janvier 2021, sous déduction d'un acompte de 228 fr. 20.

Ce courrier a été retourné à la bailleresse le 26 janvier 2021, avec la mention "*non réclamé*". Il ressort du suivi de l'envoi de la poste que l'avis pour le retrait du pli recommandé a été distribué le 15 janvier 2021.

d. Du relevé de compte établi au 26 mai 2021 produit par la bailleresse, il ressort que les arriérés de loyer accumulés à cette date s'élevaient à 3'121 fr. 90, et que les arriérés de loyer pour les mois de novembre 2020 à janvier 2021 ont été réglés le 21 avril 2021.

Par courriel du 18 mai 2021, la bailleresse a confirmé que le loyer pour les mois de novembre 2020 à février 2021 avait été réglé.

e. Par courriers du 23 février 2021 adressés par pli recommandé et par pli simple, la bailleresse a envoyé à la locataire, toujours au nom mal libellé D_____**,** un avis officiel de résiliation du contrat de bail pour le 31 mars suivant.

Ce courrier a été retourné à la bailleresse le 8 mars 2021, avec la mention "*non réclamé*". Il ressort du suivi de l'envoi de la poste que l'avis pour le retrait du pli recommandé a été distribué le 24 février 2021.

f. A_____ n'a pas restitué les locaux à fin mars 2021.

g. Elle a contesté ce congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 25 mars 2021.

h. Le 7 avril 2021, la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en évacuation de D_____ (recte : A_____) de l'appartement litigieux avec mesures d'exécution directe, ainsi qu'en paiement de 7'251 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2021 (date moyenne), puis de 1'496 fr. par mois jusqu'à restitution des locaux.

i. Lors de l'audience tenue le 27 mai 2021, la bailleresse a persisté dans sa requête, réduisant ses conclusions en paiement à 3'121 fr. 90, vu les versements effectués dans l'intervalle.

La locataire a conclu au rejet de la requête, exposant avoir effectué les versements "*en temps et en heure*", n'avoir pas reçu de bulletins de versement pour s'acquitter de son loyer et avoir effectué les versements au moyen des indications figurant sur d'anciens bulletins, produisant à cet égard la copie d'un avis de POSTE CH SA daté du 21 mai 2021, dont il ressort que le paiement effectué par ses soins en date du 6 mai 2021 avait été refusé par la banque du bénéficiaire.

La bailleresse a contesté avoir refusé de donner des bulletins de versement, en relevant que des paiements avaient pu être effectués les 4 septembre et 8 octobre 2020, soit antérieurement à l'avis comminatoire.

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

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les conditions permettant de résilier le contrat pour défaut de paiement étaient réalisées, les arriérés de loyer n'ayant pas été versés dans le délai imparti. Il a condamné la locataire à évacuer l'appartement et à verser les arriérés de loyer accumulés, dont la locataire n'avait contesté ni l'existence ni la quotité. Tenant compte de ce que la locataire occupait l'appartement avec ses deux enfants mineurs et de ce qu'elle était en mesure de s'acquitter de l'indemnité due pour l'occupation des locaux, les premiers juges ont accordé un sursis au 1er novembre 2021 pour l'exécution du jugement.

EN DROIT

1. **1.1**

1.1.1 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III

389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.1.2 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.1.3 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.1.4 L'appel, respectivement le recours, doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC).

Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, 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).

1.2 En l'espèce, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et la condamnation en paiement de 3'121 fr. 90 en capital, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. au regard du montant du loyer de 1'496 fr. par mois.

En revanche, bien que l'acte soit également dirigé contre les mesures d'exécution, l'appelante ne critique pas la motivation du Tribunal sur ce point, de sorte que le recours est irrecevable faute de motivation suffisante.

2. En cas de désignation inexacte d'une partie, le juge peut procéder à une rectification d'office lorsque l'erreur se révèle aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge et qu'aucun risque de confusion n'existe quant à l'identité de la personne visée, identité qui peut notamment résulter de l'objet du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.2.1 et les références).

En l'espèce, la bailleresse a assigné la partie appelante en utilisant le patronyme que cette dernière portait lorsqu'elle était mariée. Dans la mesure où l'appelante

porte le nom de A_____ depuis son divorce, il se justifie de rectifier sa qualité de partie en ce sens.

3. L'appelante produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

3.2 En l'espèce, les faits nouveaux et pièces nouvelles dont se prévaut l'appelante pour la première fois devant la Cour auraient pu être soumis au Tribunal avant que celui-ci a gardé la cause à juger le 27 mai 2021. Ils seront en conséquence écartés des débats.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation et de l'avoir condamnée au paiement d'arriérés de loyers en appliquant la procédure sommaire.

4.1

4.1.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la

résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

4.1.2 Le délai comminatoire court dès le jour suivant la réception de l'avis ou le 7ème jour du délai postal de garde, si le pli recommandé n'a pas été retiré (ATF 119 II 147 consid. 2).

4.1.3 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

4.2 En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que la cause pouvait être tranchée dans le cadre d'une procédure de cas clair, arguant de ce que l'avis comminatoire du 14 janvier 2021 ne lui avait pas été valablement notifié.

Il est vrai que la bailleresse a envoyé cette mise en demeure à l'appelante en libellant son nom de manière erronée, soit D_____ au lieu de A_____. Le suivi de l'envoi de la poste fait toutefois ressortir que l'avis de retrait du courrier recommandé a pu être distribué à la locataire puisque le courrier n'a pas été retourné à la bailleresse avec la mention "*inconnu à cette adresse*". La fiction de réception à l'issue du délai de garde s'applique ainsi dans le cas d'espèce, de sorte que la mise en demeure a été notifiée à l'appelante le 22 janvier 2021. Il sera en tout état relevé que l'appelante n'a, lors de son audition par le Tribunal, pas contesté avoir reçu cette mise en demeure. C'est en conséquence à bon droit que les premiers juges ont considéré que les conditions du cas clair étaient réunies et que l'avis comminatoire avait été valablement notifié à l'appelante.

Il ressort pour le surplus des pièces au dossier que les arriérés de loyer n'ont pas été versés dans le délai imparti, de sorte que le Tribunal a, à juste titre, prononcé l'évacuation de l'appelante.

Le chiffre premier du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

4.3 L'appelante se plaint par ailleurs de ce que le Tribunal l'a condamnée au versement de 3'121 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2020.

Dans la mesure où l'appelante n'a remis en cause ni l'existence ni la quotité du montant des arriérés réclamés devant le Tribunal, c'est à juste titre que ce dernier l'a condamnée au versement de la somme réclamée à titre d'arriérés dans le cadre de la présente procédure pour cas clair.

Partant, le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera également 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A titre préalable :

Rectifie la qualité de la partie appelante, en ce sens que son nom est A_____ et non D_____.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 juin 2021 par A_____ contre les chiffres 1 et 3 à 5 du dispositif du jugement JTBL/475/2021 rendu le 27 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6379/2021-7-SE.

Déclare irrecevable le recours formé contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI	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.