

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7050/2017

ACJC/1440/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 NOVEMBRE 2017

Entre

A_____, sis _____, _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 juin 2017, représentés par B_____, _____, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, domiciliée 1_____, intimée, comparant par Me Damien BLANC, avocat, place de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.11.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/612/2017 du 19 juin 2017, expédié pour notification aux parties le 27 juin 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête déposée par les A_____, (ch. 1 du dispositif), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'examen, sous l'angle de l'abus de droit, de l'invocation du vice de forme soulevé par la locataire revenait au juge du fond, et que dès lors le cas n'était juridiquement pas clair.

- B.** Par acte déposé le 10 juillet 2017, les A_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à la condamnation de C_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de _____ pièces au _____ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que les dépendances y relatives, et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion de la précitée dès l'entrée en force du prononcé du jugement.

Ils ont déposé des pièces nouvelles, dont un avis de majoration de loyer du 18 septembre 2009.

Par réponse du 24 juillet 2017, C_____ a conclu à la confirmation de la décision attaquée.

Les parties ont encore répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 22 août 2017, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Les A_____ et C_____ se sont liés par contrat de bail à loyer, portant sur un appartement de _____ pièces au _____ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, comportant une cave n° _____ comme dépendance.

Aux termes des allégués de la requête soumise au Tribunal, le bail avait été conclu en 2009.

En dernier lieu, le loyer mensuel était de 1'657 fr., charges comprises.

b. Par avis comminatoire du 17 novembre 2015, les A_____ ont mis en demeure C_____ de régler dans les trente jours le montant de 3'067 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois d'octobre et novembre 2015, et l'ont informée de

leur intention de résilier le bail sur la base de l'art. 257d CO, en cas de défaut du paiement intégral du montant réclamé dans le délai imparti.

Considérant que ce montant n'avait pas été intégralement versé dans ledit délai, les A_____ ont, par avis officiel du 26 janvier 2016, résilié le bail pour le 31 mars 2016.

c. Le 30 mars 2017, les A_____ ont saisi le Tribunal d'une requête en évacuation pour défaut de paiement du loyer, avec exécution directe, par voie de protection du cas clair.

Outre diverses pièces postérieures à 2013, ils ont produit le contrat de bail du 18 septembre 2009 liant les parties.

d. A l'audience du Tribunal du 30 mai 2017, les A_____ ont déclaré que les comptes étaient à jour au 30 juin 2017, tandis que la locataire (assistée d'un mandataire professionnellement qualifié), qui n'avait pas pris de conclusions expresses, a fait des déclarations relatives à sa situation personnelle. Elle a déposé diverses pièces, dont un exemplaire du bail précité. Les A_____ ont ensuite proposé à la locataire un délai de départ d'une année, soit au 31 mai 2018, moyennant paiement de l'indemnité courante. Sur quoi la cause a été reconvoquée.

A l'audience du Tribunal du 19 juin 2017, la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, motif pris de l'absence de fixation du loyer initial, et a allégué l'existence d'un premier bail conclu avec les A_____ en 1999; elle a indiqué avoir déposé une requête en fixation judiciaire du loyer dans les trente jours après avoir eu connaissance de l'informalité, soit le jour de l'audience précédente. Les A_____ ont retiré leur proposition et persisté dans leurs conclusions initiales, après avoir admis l'existence d'un bail conclu en 1999 tout en évoquant le caractère alors subventionné du logement. La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

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).

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).

1.2 La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse

correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours (par le locataire), et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. Il s'agit ici d'un montant de 14'913 fr. (loyer de 1'657 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant 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.

1.3 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.

1.4 Selon l'art. 121 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre siège sans les juges assesseurs.

2. La partie appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir admis que le cas était clair.

2.1 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6; SJ 2013 I 129).

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 éprouvée (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2; 138 III 728 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur fait valoir, en fait ou en droit, des moyens - objections ou exceptions - motivés et concluants, qui ne peuvent être écartés immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair n'est pas donnée (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire que le défendeur rende ses moyens vraisemblables. Il suffit qu'ils 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 138 III 623 consid. 5). En revanche, les moyens manifestement infondés ou dénués de pertinence sur lesquels il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5 = SJ 2013 I 283; arrêts du Tribunal fédéral 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6 et 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

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; ACJC/1130/2016 du 29 août 2016 consid. 3.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur. On ne peut pas le déduire du simple défaut du défendeur (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

Le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement. Selon la doctrine majoritaire, le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1; SJ 2013 I 283).

2.2 Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire, ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé (ATF 120 II 341).

Le locataire qui soulève la nullité du loyer pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 137 III 547; 138 III 401; AO III 583).

L'abus de droit manifeste ne peut être retenu sans un examen des circonstances particulières de chaque cas d'espèce, en particulier s'agissant de la question de savoir à quel moment le locataire a eu connaissance de son droit de remettre en cause le loyer initial, et pour quelles raisons il n'a pas agi avant la résiliation pour défaut de paiement. Il y a lieu de se référer par analogie à la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral en matière de mainlevée d'opposition, également régie par la procédure sommaire. Selon le Tribunal fédéral, il n'appartient pas au juge saisi d'une requête de mainlevée définitive de trancher des questions de droit matériel délicates ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, la décision sur de telles questions étant réservée au juge du fond. Les conditions justifiant ou non la réalisation d'un abus de droit ne sont pas du ressort du juge statuant en procédure sommaire (ATF 124 III 501; ACJC/724/2012).

2.3 La nature particulière de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs de l'art. 257 al. 1 CPC impose à l'autorité d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles, même de celles qui pourraient être prises en considération selon

l'art. 317 al. 1 CPC, est exclue (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1, 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.4 En l'espèce, les pièces nouvellement déposée en appel ne sont pas recevables, puisqu'il s'agit d'une procédure de protection de cas clairs.

Les faits doivent être appréciés selon le dossier soumis au Tribunal, lequel ne comportait qu'un contrat de bail de 2009 (sans formule de fixation de loyer), et des pièces postérieures.

L'intimée s'est prévalu de la nullité du loyer, en raison de l'absence d'avis officiel, pour s'opposer à la résiliation de son bail et à son expulsion. Se posait dès lors la question de savoir si cette argumentation relevait de l'abus de droit.

L'abus de droit manifeste ne peut être retenu sans un examen des circonstances particulières de chaque cas d'espèce, en particulier s'agissant de la question de savoir à quel moment le locataire a eu connaissance de son droit de remettre en cause le loyer initial, et pour quelles raisons il n'a pas agi avant la résiliation pour défaut de paiement.

Il s'ensuit que le Tribunal a retenu à raison que le cas n'était pas clair, et que par conséquent la requête n'était pas recevable. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 3.** 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 10 juillet 2017 par les A_____ contre le jugement JTBL/612/2017 rendu le 19 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7050/2017.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN,
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.