REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7798/2023 **ACJC/1149/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 SEPTEMBRE 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 juin 2023, comparant par Me Pascal JUNOD, avocat, rue de la Rôtisserie 6, case postale 3763, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.09.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/479/2023 du 8 juin 2023, reçu par les parties le 16 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevables les pièces déposées par A_____ le 8 juin 2023 (ch. 1 du dispositif), condamné cette dernière à évacuer immédiatement le dépôt n° 2_____ d'environ 11 m2 au 2ème sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève et les places de stationnement n° 3_____ et 4_____ au 3ème sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 2), autorisé la VILLE DE GENEVE à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Le 26 juin 2023, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule ou, subsidiairement, suspende l'évacuation forcée "jusqu'à droit jugé sur la requête en contestation de congé".

b. Le 10 juillet 2023, la VILLE DE GENEVE a conclu à ce que la Cour déclare le recours irrecevable, subsidiairement le rejette.

c. Les parties ont été informées le 28 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. Les parties ont conclu les 21 septembre 2009, 23 et 24 avril 2010 des contrats de bail à loyer portant sur la location respectivement d'un dépôt n° 2_____ d'environ 11 m2 au 2ème sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, et de deux places de stationnement n° 3_____ et 4_____ au 3ème sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

b. A_____ est également locataire depuis le 1er septembre 2009 d'un appartement de 4 pièces au 11ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ auprès du même bailleur.

c. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 93 fr. par mois pour le dépôt et à 200 fr. pour chacune des places de parking.

d. Les parties se sont opposées dans une procédure judiciaire par devant le Tribunal des baux et loyers, à l'issue de laquelle celui-ci, par jugement du 19 août 2022 (JTBL/609/2022 dans la cause C/5_____/2020), a déclaré inefficaces les congés notifiés le 17 juin 2020 pour le 31 août 2020 à A_____ par la VILLE DE GENEVE, concernant les places de parking n° 4_____ et 6_____ (anciennement 3_____) situées au troisième sous-sol de l'immeuble sis au no. _____, rue 1_____. La bailleresse avait notifié des congés en raison du fait

que la locataire entreposait sur les places louées plusieurs véhicules, dont certains non immatriculés, ainsi que d'autres objets.

e. Par avis comminatoires du 23 novembre 2022, la VILLE DE GENEVE a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours les montants de 186 fr. pour le dépôt et de 400 fr. pour chacune des places de parking, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période d'octobre et novembre 2022, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la VILLE DE GENEVE a, par avis officiels du _____ 2023, résilié les baux pour le 28 février 2023.

g. Le bail de l'appartement a également été résilié pour défaut de paiement après notification d'un avis comminatoire pour la même période d'arriérés.

h. Les différents envois recommandés n'ont pas été retirés par A_____.

i. Par requête déposée le 14 avril 2023, la VILLE DE GENEVE a requis du Tribunal le prononcé de l'évacuation de A_____ du dépôt et des deux places de parking et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation.

j. Par courrier du 30 mai 2023 et lors de l'audience du 8 juin 2023, A_____ a expliqué que le défaut de paiement était dû à une annulation accidentelle de l'ordre permanent de paiement mis en place, ce dont elle ne s'était pas rendue compte. Sa bailleresse avait profité du fait qu'elle avait des problèmes psychologiques et était dans l'incapacité de réagir aux avis reçus pour lui notifier fictivement les congés au lieu d'en informer son conseil qu'elle savait constitué. L'arriéré était par ailleurs résorbé au jour de l'audience. Elle reprochait en outre à la bailleresse de l'avoir dénoncée auprès des autorités pénales pour violation des règles de stationnement en raison des véhicules entreposés sur les places, ce qui avait donné lieu à de nombreuses ordonnances pénales infondées, qui avaient fait l'objet d'ordonnances de classement. A_____ avait un compagnon qui l'assistait jusque-là, n'étant pas capable de gérer ses affaires. Toutefois, le couple s'était séparé il y a une année, de sorte qu'elle n'était plus en mesure de réceptionner des avis et d'en comprendre la portée.

k. A l'audience du Tribunal du 8 juin 2023, la bailleresse a donné son accord pour la mise en place d'un délai d'épreuve de six mois concernant l'appartement, mais a persisté dans ses conclusions s'agissant des autres objets.

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

l. Le 8 juin 2023, A_____ a envoyé au Tribunal copie des contestations des

congés déposées par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 1er juin 2023 ainsi qu'un certificat médical daté du 14 juin 2017 indiquant qu'elle ne souffrait pas de troubles psychologiques graves mais connaissait des difficultés dans la gestion de ses affaires administratives pour laquelle elle se faisait aider par son compagnon. Une expertise psychologique n'était pas nécessaire.

La VILLE DE GENEVE a conclu à l'irrecevabilité des pièces par courrier du même jour.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

A_____ a contesté en l'espèce la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant des loyers du dépôt et des places de parc qui sont respectivement de 93 fr. et de 200 fr. par place de parking. La voie de l'appel est dès lors ouverte contre la décision d'évacuation, alors que celle du recours l'est contre la décision d'exécution de ladite évacuation.

1.2 Le recours déposé par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé, interjeté dans le délai prévu par la loi (art. 314 CPC), sera converti en appel. Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'acte déposé est suffisamment motivé pour que sa recevabilité soit admise au regard des exigences prévues par l'article 311 CPC.

Le recours dirigé contre le chiffre 3 du dispositif du jugement est par contre irrecevable.

En effet, A_____ n'a pris devant le Tribunal aucune conclusion tendant au prononcé de la suspension de l'évacuation forcée. La conclusion en ce sens prise pour la première fois devant la Cour est irrecevable en application de l'art. 326 al. 1 CPC.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient manifestement réunies, de sorte que les congés, portant sur le dépôt et les places de parc, étaient valables. La procuration établie en faveur du conseil de l'appelante ne faisait pas état d'une élection de domicile pour la notification d'avis comminatoires ou de résiliation de bail. L'appelante n'était pas sous curatelle ou tutelle et rien ne permettait de retenir qu'elle était incapable de gérer ses affaires. L'intimée n'avait pas commis d'abus de droit.

L'appelante fait valoir que l'intimée a commis un abus de droit en résiliant les baux litigieux. Elle connaissait ses difficultés psychiques affectant la gestion courante de ses affaires car elle occupe un logement social et est au bénéfice de l'assurance invalidité. L'intimée savait que les recommandés allaient se "perdre dans la masse des courriers reçus". Les avis comminatoires et les résiliations des baux auraient dû être adressés à son avocat qui l'avait représentée dans une précédente procédure portant sur la résiliation des deux places de parking. Le fait que l'intimée avait accepté de suspendre les effets du congé donné pour l'appartement attestait de son "malaise" en lien avec les congés litigieux in casu.

2.1

2.1.1 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, 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). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.1; 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. cependant arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 p. 26; 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

2.1.2 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 contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO selon la procédure de protection dans les cas clairs 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). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, 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 à l'art. 257d 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; 141 III 262 consid. 3).

2.1.3 Est capable de discernement toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables (art. 16 CC).

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18 CC). Ainsi, une résiliation de bail n'est valable que si l'expéditeur et le destinataire sont capables de discernement (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 826, n. 1.8). Si le destinataire du congé n'a pas la capacité civile, le congé doit être adressé à son représentant légal ou au représentant que celui-ci a mandaté. En effet, l'incapacité de discernement entraînant le défaut d'exercice des droits civils (art. 13 CC), il revient au représentant légal du locataire ou du bailleur de recevoir ou d'adresser le congé. Le congé adressé directement à une personne incapable ou partiellement incapable est nul (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, in Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 20 ad art. 266a CO).

La capacité de discernement est la règle; elle est présumée d'après l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver. En revanche, lorsqu'une personne est atteinte de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'incapacité de discernement peut être présumée, cette personne pouvant être considérée, selon les circonstances et d'après l'expérience générale de la vie, comme étant, selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue de discernement (ATF 134 II 235 consid. 4.3.3; 124 III 5 consid. 1b et les références citées). Un état de désarroi psychologique présentant un état dépressif sans altérer les facultés de compréhension ne représente pas une maladie mentale au sens de l'art. 16 CC. Conformément à la relativité du discernement, il faut prouver l'absence de capacité de discernement dans un cas concret (WERRO/SCHMIDLIN, Commentaire Romand, 2010 CC I, n. 12-15 et 18 ad art. 16 CC).

Celui qui invoque l'inefficacité d'un acte pour cause d'incapacité de discernement doit ainsi prouver l'un des états de faiblesse décrits à l'art. 16 CC et l'altération de la capacité d'agir raisonnablement qui en est la conséquence (ATF 124 III 5 consid. 1b; 117 II 231 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.2).

2.1.4 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut 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. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne

porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

2.2 En l'espèce, l'appelante ne prétend pas avoir versé les arriérés de loyer qui lui étaient réclamés dans le délai comminatoire.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les congés signifiés par l'intimée seraient abusifs. C'est en particulier à juste titre, et conformément aux dispositions légales applicables, que celle-ci les a notifiés - de même que les avis comminatoires -, par courriers recommandés, à l'adresse figurant sur les baux litigieux.

La procédure C/5_____/2020 devant le Tribunal ayant pris fin depuis plusieurs mois au moment de la notification des congés, l'intimée n'était pas tenue de les notifier à l'avocat de l'appelante. Celle-ci ne produit aucune procuration de laquelle il résulterait qu'elle aurait fait élection de domicile auprès de son avocat pour la notification de congés en lien avec les baux litigieux.

Par ailleurs, l'intimée n'établit pas qu'elle serait incapable de discernement. Le fait qu'elle occupe un logement social et touche une rente d'invalidité n'est pas déterminant à cet égard. Elle ne fait pas l'objet d'une mesure de protection et procède en outre dans le cadre de la présente cause sans l'aide d'un curateur.

Le fait que l'intimée a accepté de suspendre provisoirement les effets du congé relatif à l'appartement occupé par l'appelante est quant à lui dénué de pertinence pour la solution du présent litige.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a considéré à bon droit comme valables les congés litigieux.

L'appelante n'ayant plus de titre lui permettant d'occuper les locaux, son évacuation a été prononcée à juste titre et le jugement querellé sera dès lors confirmé.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/479/2023 rendu le 8 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7798/2023-24-SE.

Déclare irrecevable le recours formé par la précitée contre le même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ	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.