



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8039/2019

ACJC/1429/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 7 OCTOBRE 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 juillet 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B**_____, domicilié _____,

2) **Monsieur C**_____, domicilié _____,

3) **Monsieur D**_____, domicilié _____, intimés, représentés tous trois par la [régie immobilière] **E**_____, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.10.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/722/2019 du 16 juillet 2019, reçu par A_____ le 18 juillet suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne dont il était responsable, le local de 102 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____, [code postal] F_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____, C_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, 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).

En substance, le Tribunal a retenu que le pli contenant l'avis comminatoire avait été reçu par le locataire le 24 décembre 2018. La dette avait été réglée le 31 janvier 2019, soit sept jours après l'échéance du délai comminatoire. Les premiers juges ont ainsi implicitement retenu que les bailleurs ne commettaient aucun abus de droit à résilier le bail, la dette n'ayant pas été réglée «très peu de temps» après l'échéance de la mise en demeure. Les autres conditions de résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées et le cas, par conséquent, clair.

- B. a.** Par acte expédié le 29 juillet 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation du 9 avril 2019 et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis à l'évacuation de six mois.

Il a fait valoir l'absence de clarté du cas, motif pris de l'utilisation par les bailleurs de la résiliation anticipée du bail dans un sens contraire à son but, de l'existence d'une disproportion manifeste des intérêts en présence, l'arriéré de loyer étant résorbé et un ordre permanent de paiement donné, et d'un abus de droit des bailleurs.

S'agissant des mesures d'exécution, il a fait part de l'absence de mise en péril des intérêts financiers des bailleurs, justifiant l'octroi d'un sursis.

- b.** Dans leur réponse du 6 août 2019, B_____, C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique et duplique des 19 et 23 août 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 29 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 23 décembre 2005 portant sur la location d'un local de 102 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis route 1 _____ [no.] _____ à F_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans, du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2010 et s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 900 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 20 décembre 2018, retiré par le locataire au guichet de la Poste le 24 décembre suivant, les bailleurs l'ont mis en demeure de leur régler, dans les 30 jours, le montant de 960 fr. à titre d'arriéré de loyer pour le mois de décembre 2018, frais de rappels inclus, et l'ont informé de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Le 31 janvier 2019, le locataire a versé trois fois le montant de 900 fr. aux bailleurs.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 25 février 2019, résilié le bail pour le 31 mars 2019.

e. Par requête expédiée au Tribunal le 9 avril 2019, les bailleurs ont requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directe de l'évacuation.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 16 juillet 2019, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, bien que la situation comptable du locataire ait été à jour. Ils ont déclaré avoir rencontré de nombreux problèmes avec le locataire et avoir «sauté sur l'occasion pour résilier le bail». Bien que le locataire ait trouvé de nouveaux locaux à G_____ [GE], il avait conservé les locaux en cause.

Le locataire a confirmé utiliser les locaux pour "faire des prières". Un ordre permanent de paiement du loyer avait été mis en place dès le mois d'août 2019. Il s'est prévalu d'un abus de droit des bailleurs, la mise en demeure ne portant que sur le paiement d'un mois de loyer, lequel avait été réglé sept jours après l'échéance du délai comminatoire. Il a conclu à l'irrecevabilité de la requête et subsidiairement à l'octroi d'un sursis de six mois à l'évacuation.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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).

En l'espèce, au vu du montant du loyer, charges comprises, de 900 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 32'400 fr. de sorte qu'elle est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

- 1.2** 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.

1.3 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).

1.4 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable.

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

1.6 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

- 2.** L'appelant conteste que le cas soit clair, les bailleurs utilisant les conditions de la résiliation extraordinaire contrairement à son but et ceux-ci commettant un abus de droit en résiliant le bail.

2.1 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).

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 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).

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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

2.2 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

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; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

2.3 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).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation 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 restés en souffrance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les réf. cit.).

2.4 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion évidente des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) répondent à cette définition et justifient donc l'annulation du congé; (à cet égard ATF 120 II 105 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1).

2.5 Dans le présent cas, il est constant que l'appelant était en retard dans le paiement du loyer du mois de décembre 2018 et qu'il n'a pas procédé au paiement de celui-ci dans le délai comminatoire, venu à échéance le 24 janvier 2019.

L'appelant soutient d'une part que les intimés ont commis un abus de droit en résiliant le bail, alors que l'intégralité de la dette, portant sur un seul mois de loyer, avait été réglée avec seulement sept jours de retard. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, ce grief tombe à faux, seul un délai d'un ou deux jours ayant été reconnu, dans ce cadre, admissible. D'autre part, l'appelant se prévaut de l'utilisation de la résiliation du bail contrairement à son but, les intimés ayant admis avoir «sauté sur l'occasion» pour mettre un terme au contrat, entraînant l'annulation de la résiliation.

Bien que les intimés aient admis avoir saisi l'occasion de l'absence du règlement de la dette dans le délai comminatoire pour résilier le contrat, ce comportement ne saurait leur être reproché. Ils ont également fait valoir avoir rencontré de nombreux problèmes avec l'appelant, ce que celui-ci n'a pas contesté. Il ne peut pas non plus être reproché aux intimés d'avoir mis en demeure l'appelant de s'acquitter de sa dette, ce que celui-ci n'a fait que bien après l'échéance du délai comminatoire. Il importe également peu dans ce cadre que la mise en demeure n'ait porté que sur un seul mois de loyer, celui-ci n'ayant pas été versé dans le délai fixé à cet effet. Il en va de même de la situation comptable de l'appelant postérieure tant à la mise en demeure qu'à la résiliation du bail. Par conséquent, la Cour ne discerne aucun abus de droit des intimés, ni aucune disproportion des intérêts en présence, de sorte que le congé n'est pas annulable.

2.6 Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions de la protection du cas clair étaient réunies et a prononcé l'évacuation de l'appelant.

3. L'appelant conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

3.2 Dans le présent cas, l'appelant occupe les locaux depuis plus de treize ans. Le règlement de la dette après l'échéance du délai n'est pas un critère à prendre en considération dans l'examen d'un éventuel sursis à l'exécution de l'évacuation. L'appelant n'a ni allégué ni rendu vraisemblable avoir effectué des démarches en vue de se reloger. Il ne se prévaut d'aucun motif particulier justifiant de sursoir à son évacuation. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a autorisé les intimés à requérir l'évacuation de l'appelant dès l'entrée en force du jugement.

4. Le jugement sera ainsi intégralement confirmé.

5. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 29 juillet 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/722/2019 rendu le 16 juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8039/2019-8-SE.

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 :

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.