REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8747/2022 **ACJC/77/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 JANVIER 2023

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juillet 2022, comparant en personne,

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/532/2022 du 6 juillet 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison de sept pièces sise chemin 1_____ no. _____ à E_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ 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, les premiers juges ont tout d'abord écarté les déterminations écrites de A_____, déposées en dehors de toute sollicitation ou délai légal fixé, le Tribunal ayant décidé de procéder oralement. Ensuite, ils ont considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies, de sorte que les bailleurs étaient fondés à donner congé, ce qu'ils avaient fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, les locataires violaient l'art. 267 al. 1 CO et leur évacuation devait être prononcée. Les locataires n'avaient sollicité aucun délai pour l'exécution de l'évacuation ni présenté le moindre élément susceptible de conduire le Tribunal à leur en accorder.

Le jugement a été adressé à A_____ et B_____ par plis recommandés du 6 juillet 2022, qui sont revenus avec la mention "non réclamé". Il a été renvoyé par plis simples du 27 juillet 2022, pour information, la notification étant considérée comme valablement intervenue à l'issue du délai de garde à la poste (art. 138 al. 3 CPC).

Le 13 juillet 2022, l'huissier judiciaire requis par le Tribunal n'a pu remettre le jugement du 6 juillet 2022 à A_____ et B_____, en l'absence de nom sur la boîte aux lettres ou sur la porte.

Le jugement a de nouveau été envoyé par plis recommandés du 27 juillet 2022 à A_____ et B_____, lesquels l'ont retiré le 4 août 2022 au guichet de la poste.

B. **a.** Par acte expédié le 14 août 2022 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent à la constatation de la nullité de la requête [en évacuation avec mesures d'exécution] du 6 mai 2022, à la prolongation du bail d'une durée maximale et à l'octroi de l'effet suspensif. Subsidiairement, ils sollicitent l'octroi d'un délai humanitaire d'un an.

Ils produisent des pièces nouvelles.

b. Par arrêt présidentiel du 22 août 2022, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris.

c. Dans leur réponse du 29 août 2022, C_____ et D_____ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) ont conclu à l'irrecevabilité des allégués nouveaux, des pièces nouvelles et des conclusions nouvelles des appelants, au rejet respectivement du recours et de l'appel, et à la confirmation du jugement entrepris.

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

Les appelants ont allégué des faits nouveaux et produit de nouvelles pièces. Les intimés en ont fait de même.

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 18 octobre 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 26 mars 2019, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une maison de sept pièces sise chemin 1_____ no. _____ à E_____.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 15 avril 2019 au 30 avril 2020, et était renouvelable d'année en année, sauf résiliation trois mois avant l'échéance.

Le montant du loyer (4'800 fr.) et des charges (450 fr.) totalisait 5'250 fr. par mois.

b. Le 2 mai 2020, A_____ d'une part et C_____ d'autre part ont signé un document intitulé "Renouvellement du contrat de bail à loyer du 26 mars 2019", prévoyant une "prolongation du bail pour une durée ferme de douze mois, à savoir du 1er mai 2020 au 30 avril 2021".

L'acompte pour charges était porté à 700 fr. par mois, et le loyer mensuel était maintenu à 4'800 fr.

Il était précisé que A_____ était l'unique locataire.

c. Par avis officiels du _____ 2021, les bailleurs ont résilié le bail pour sa prochaine échéance, soit le 30 avril 2021. Cette résiliation était subsidiaire aux différentes résiliations notifiées pour défaut de paiement.

La résiliation n'ayant pas fait l'objet d'une contestation, les bailleurs ont saisi le Tribunal d'une requête en protection de cas clair concluant à l'évacuation des locataires avec mesures d'exécution directe.

Par jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, le Tribunal a condamné A_____ et B_____ à évacuer le maison mitoyenne de sept pièces sises no. _____ chemin 1_____ à E_____ et autorisé les bailleurs à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (C/2_____/2022).

Par arrêt ACJC/1174/2022 du 12 septembre 2022, la Cour a déclaré irrecevable l'appel interjeté le 4 avril 2022 par B_____ et A_____ contre le jugement précité.

Par arrêt 4A_471/2022 du 31 octobre 2022, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté contre l'arrêt précité.

d. Parallèlement, par avis comminatoires du 16 février 2022, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 81'400 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de novembre 2020 à février 2022 et les ont informés 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.

e. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiels du 29 mars 2022, résilié le bail pour le 30 avril 2022.

f. le 29 avril 2022, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une action en contestation du congé et en constatation de droit (C/3_____/2022, 4_____/2022, 5_____/2022 et 6_____/2022).

Les causes ont été rayées du rôle par décisions du 30 août 2022, les locataires ne s'étant pas présentés lors de l'audience du 30 août 2022 devant la Commission.

g. Entre-temps, le 6 mai 2022, les bailleurs ont déposé une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation avec exécution directe des locataires.

h. Les parties ont été citées à comparaître par plis recommandés du 8 juin 2022, reçus le 10 juin 2022 par les locataires, à une audience devant se tenir le 6 juillet 2022 devant le Tribunal.

Par courrier daté du 5 avril 2022 mais expédié le 5 juillet 2022 et reçu le lendemain, A_____ a informé le Tribunal que ni lui ni son épouse ne se présenteraient à l'audience du 6 juillet 2022, "n'ayant trouvé personne pour les

représenter" et "vu leur situation familiale". Il alléguait pour le surplus que la résiliation du 29 mars 2022 faisait l'objet d'une contestation devant la Commission. Il sollicitait l'annulation de l'audience du 6 juillet 2022 au motif de la procédure C/2_____/2022 toujours pendante.

i. Les locataires n'étaient ni présents ni représentés à l'audience du 6 juillet 2022 du Tribunal, composé de la Présidente, de deux juges assesseurs, et de représentants de l'Hospice général et de l'OCPLF. Les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 107'650 fr.

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).

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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

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).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer de 4'800 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.3 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré, dans son courrier du 27 juillet 2022, que la notification du 6 juillet 2022 était valable, en application de l'art. 138 al. 3 let. a CPC. Les intimés soutiennent que l'appel est tardif.

2.1. **2.1.1** 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).

2.1.2 Les citations, ordonnances et décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC).

L'acte est réputé notifié lors de la remise effective au destinataire (art. 138 al. 2 CPC). En cas d'envoi recommandé et lorsque le destinataire qui ne retire pas l'envoi recommandé devait s'attendre à le recevoir, l'acte est également réputé notifié à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise (art. 138 al. 3 let. a CPC).

En effet, celui qui se sait partie à une procédure judiciaire et qui doit dès lors s'attendre à recevoir notification d'actes du juge, est tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 139 IV 228 consid. 1.1).

Un acte procédural, qui impose aux parties de se comporter conformément aux règles de la bonne foi, soit notamment, de se préoccuper de ce que les actes judiciaires concernant la procédure puissent leur être notifiés, ne prend toutefois naissance qu'à partir de la litispendance (ATF 138 III 225 consid. 3.1; 130 III 396 consid. 1.2.3 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1, publié in Pra 2012 (42) 300; 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4.1.1) et la fiction de notification ne déploie déjà pas ses effets pour le premier envoi notifié au défendeur (ATF 138 III 225, in JdT 2012 II 457 consid. 3.1 et référence).

La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée (ATF 116 III 59 consid. 1b et les références citées, in JdT 1992 II p. 148).

2.2 En l'espèce, les appelants se savaient partie à la procédure, dans la mesure où ils avaient reçu la convocation à l'audience devant se tenir le 6 juillet 2022 devant le Tribunal. Dès lors, le jugement, envoyé par pli recommandé du 6 juillet 2022, revenu avec la mention "non réclamé", était réputé valablement notifié à

l'échéance du délai de garde de 7 jours. L'appel, interjeté le 14 août 2022 apparaît ainsi tardif.

Le Tribunal a cependant procédé à un nouvel envoi recommandé du jugement entrepris le 27 juillet 2022, parvenu aux appelants le 4 août 2022. L'appel interjeté dans le délai de dix jours suivant cette date est recevable.

Il n'y a pas lieu de se prononcer plus avant sur la recevabilité de l'appel, qui sera admise, celui-ci étant en tout état devenu sans objet ou devant être rejeté.

Les mêmes considérations valent pour le recours dirigé contre l'exécution de l'évacuation.

3. Les parties ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

3.1. **3.1.1** 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).

3.1.2 Les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

Les faits notoires ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC; ATF 135 III 88 c. 4.1; 134 III 224 c. 5.2). Même le Tribunal fédéral peut les prendre d'office en considération (ATF 128 III 4 c. 4c/bb, JdT 2002 I 294); dans cette mesure, les faits notoires sont soustraits à l'interdiction des nova (arrêt du Tribunal fédéral 5A_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 - 3.2.3).

3.2 En l'espèce, l'issue des différentes procédures ayant opposé les parties est un fait notoirement connu du juge, recevable. Il en a été tenu compte ci-dessus.

La recevabilité des autres faits et pièces nouvelles allégués et produites peut demeurer indécise, car ceux-ci sont sans pertinence pour l'issue de litige.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. Ils ne contestent pas la réalisation des conditions de l'art. 257d CO mais soutiennent que la présente procédure serait subsidiaire aux autres procédures opposant les parties. Ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus.

4.1. **4.1.1** Si la procédure prend fin pour d'autres raisons sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle (art. 242 CPC).

4.1.2 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'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

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).

4.1.3 Le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants (art. 135 CPC).

Le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 CPC).

4.2.

4.2.1 En l'espèce, depuis le dépôt de l'appel, le jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, condamnant les appelants à évacuer la maison mitoyenne de sept pièces sise no. _____ chemin 1_____ à E_____ et autorisant les bailleurs à

requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement est devenu définitif et exécutoire.

La présente procédure a dès lors perdu tout objet, ce qui sera constaté, les conclusions des intimés en évacuation et en exécution faisant déjà l'objet d'une décision définitive et exécutoire.

La cause sera rayée du rôle.

4.2.2 En tout état, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair. Les conditions posées par l'art. 257d CO sont réalisées. Le seul fait que les appelants aient contesté le congé devant la Commission est en effet insuffisant à considérer le contraire, étant relevé que ces procédures ont été rayées du rôle.

C'est également à tort que les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, dans la mesure où aucun motif valable et démontré ne justifiait le renvoi de l'audience du 6 juillet 2022 ou la convocation d'une nouvelle audience et où le Tribunal était régulièrement composé, avec des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, contrairement à ce que prétendent les appelants.

5. Les appelants se plaignent encore de ce que le Tribunal a ordonné l'exécution du jugement dès son entrée en force et sollicitent l'octroi d'un sursis humanitaire.

5.1 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).

5.2 En l'espèce, indépendamment de la recevabilité des conclusions des recourants en octroi d'un sursis humanitaire, le Tribunal a justement tenu compte des intérêts en présence en autorisant les bailleurs à requérir l'exécution de leur évacuation sans délai, au vu de l'arriéré important du loyer et du temps dont les locataires ont déjà bénéficié pour se reloger du fait de la procédure.

6. 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 14 août 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/532/2022 rendu le 6 juillet 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8747/2022.

Au fond :

Constate que l'appel et le recours sont devenus sans objet.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Raye la cause du rôle.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.