

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9587/2015

ACJC/1295/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 26 OCTOBRE 2015**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_** et **Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 juillet 2015, comparant en personne,

et

**C\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_, (GE), intimée, comparant par Me Karin Etter, avocate, 72, boulevard Saint-Georges, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 octobre 2015.

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par contrat de bail du 5 mars 2006, C\_\_\_\_\_, bailleresse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ et à sa fille B\_\_\_\_\_, locataires, un appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (Genève).

Le loyer mensuel - initialement fixé à 1'446 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges - a été porté à une date indéterminée à 1'747 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges, puis, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, réduit à 1'537 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges.

Le même jour, les parties ont signé un bail pour la location d'un parking intérieur n° 2\_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> sous-sol du même immeuble, moyennant un loyer mensuel fixé initialement à 124 fr., porté à 137 fr. à une date indéterminée, puis réduit à 123 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

- b.** Par plis recommandés séparés du 16 décembre 2014, la bailleresse, sous menace de résiliation, a mis en demeure les locataires de verser, dans un délai de trente jours dès réception, la somme de 4'068 fr. représentant les loyers de novembre et décembre 2014 de l'appartement (1'897 fr. x 2) et du parking (137 fr. x 2).

Les deux plis n'ont pas été retirés à l'échéance du délai de garde postal, soit au 24 décembre 2014.

- c.** Aucun versement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, les baux ont été résiliés avec effet au 30 avril 2015 pour non-paiement du loyer, par deux courriers recommandés séparés du 4 mars 2015, contenant chacun un avis officiel relatif au logement.

Les deux plis n'ont pas été retirés à l'échéance du délai de garde postal, soit au 12 mars 2015.

- d.** Au 4 mars 2015, l'arriéré était de 9'498 fr., soit les loyers de l'appartement et du parking de novembre 2014 à mars 2015.

Les loyers de novembre et décembre 2014 ont été payés le 10 mars 2015. L'arriéré était de 8'435 fr. pour l'appartement et de 615 fr. pour le parking le 12 mai 2015.

- e.** Par requêtes en protection des cas clairs formées le 12 mai 2015, la bailleresse a sollicité du Tribunal des baux et loyers l'évacuation des locataires de l'appartement (C/\_\_\_\_\_) et du parking (C/\_\_\_\_\_), avec exécution directe du jugement d'évacuation.

---

**f.** Lesdites requêtes ont été communiquées aux locataires avec les titres de la bailleresse et une citation pour une audience fixée au 7 juillet 2015, par plis recommandés du Tribunal du 2 juin 2015, non réclamés à l'échéance du délai de garde postal et renvoyés à ses destinataires par courriers ordinaires du 18 juin 2015. La requête, les titres et la citation ont également été déposés dans la boîte aux lettres des locataires le 22 juin 2015 (deux plis) par un huissier judiciaire, qui a de plus laissé un avis de passage sur la porte de leur appartement.

**g.** Lors de l'audience de débats du 7 juillet 2015, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 7'240 fr. Elle a déclaré que les locataires n'avaient pas pris contact pour proposer un arrangement de paiement, qu'il y avait déjà eu plusieurs résiliations de bail pour non-paiement du loyer et plus d'une centaine de rappels. A sa connaissance, le locataire n'habitait plus le logement, qui était occupé par sa fille seule.

Les locataires ne se sont ni présentés ni fait représenter.

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

- B.** Par jugement du 7 juillet 2015, reçu par les locataires le 14 juillet 2015, le Tribunal a, préalablement, ordonné la jonction des causes concernant le logement et le parking (chiffre 1 du dispositif), puis a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage et le parking n° 2\_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (ch. 2), a autorisé C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux et que leur évacuation devait être prononcée.

Par ailleurs, dans la mesure où la bailleresse avait requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation, le Tribunal y a fait droit, en précisant que selon l'art. 29 al. 3 LaCC, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire, s'agissant d'un logement.

- C. a.** Par acte expédié le 21 juillet 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Les locataires allèguent que A\_\_\_\_\_ n'a pas reçu les résiliations, ni les citations de la part de B\_\_\_\_\_, qui rencontre de graves problèmes de santé, lesquels ne lui permettent pas de traiter ses affaires administratives courantes.

Ils allèguent également qu'une grande partie de l'arriéré a été rattrapé et que le solde pourra l'être bientôt, des démarches auprès du conseil et de la régie de la bailleuse étant entamées le jour même.

Ils "espèrent" que la Cour acceptera d'annuler le jugement et la résiliation ou en tout cas de renvoyer l'affaire au Tribunal afin qu'ils puissent expliquer leur situation, pour ne pas se "retrouver à la rue du jour au lendemain".

**b. C\_\_\_\_\_** conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit une pièce nouvelle, à savoir un décompte de l'arriéré de loyer au 22 juillet 2015.

**c.** Les parties ont été avisées le 20 août 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

## **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 constante 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).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 16'290 fr. (loyer de 1'687 fr. + 123 fr. = 1'810 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.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

**1.2** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

La Cour comprend que les locataires, qui plaident en personne, contestent tant l'évacuation que l'exécution de celle-ci. L'acte du 21 juillet 2015, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est donc recevable. Par souci de simplification, les locataires seront désignés ci-après uniquement comme les appelants.

**1.3** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2. 2.1** 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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; HOFFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2015, p. 304).

**2.2** En l'espèce, l'allégué des appelants selon lequel le locataire n'aurait pas reçu les résiliations de la part de sa fille est nouveau. Il est donc irrecevable, tant dans le cadre de l'appel - dans la mesure où les locataires auraient pu le former devant le Tribunal, s'ils s'étaient présentés à l'audience du 7 juillet 2015 - que dans celui du recours.

Les allégations des parties et la pièce de l'intimée relatives au montant actuel de l'arriéré, comme celles des appelants au sujet des démarches qu'ils affirment vouloir entreprendre auprès de la bailleuse, sont recevables dans le cadre de l'appel. Elles ne sont toutefois pas déterminantes pour la solution du litige.

- 3.** Les appelants font valoir que le locataire n'a pas reçu les citations pour l'audience du Tribunal, la locataire ne les lui ayant pas transmises, prétendument pour des raisons de santé.

A juste titre, les appelants ne soutiennent pas que le Tribunal n'aurait pas respecté les dispositions sur la notification judiciaire (art. 138 CPC), de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui renvoyer la cause.

Par ailleurs, les appelants ne font valoir aucun motif permettant de considérer que les conditions de l'art. 257d CO n'auraient pas été remplies. En particulier, ils ne soutiennent pas que le paiement des loyers était à jour à l'issue du délai qui leur avait été imparti sous la menace de résiliation du bail, seul moment pertinent.

Le cas doit ainsi être considéré comme clair au sens de l'art. 257 CPC. Le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation des appelants.

Par ailleurs, la mesure d'exécution a été prononcée en conformité des art. 337 al. 1 CPC, 29 et 30 LaCC par le Tribunal, qui a au demeurant octroyé un sursis de trente jours aux locataires.

4. 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 21 juillet 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/829/2015 rendu le 7 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9587/2015-7 SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.*