



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9853/2017

ACJC/1666/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2017**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés C\_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 juin 2017, représentés par Roland BUGNON, mandataire, avenue Krieg 42, case postale 464, 1211 Genève 12, en les bureaux duquel ils font élection de domicile,

et

- 1) **Madame D\_\_\_\_\_**, domiciliée E\_\_\_\_\_, intimée,
- 2) **Madame F\_\_\_\_\_**, **Madame G\_\_\_\_\_** et **Monsieur H\_\_\_\_\_**, autres intimés, tous domiciliés c/o D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, comparant tous en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2017.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 27 juin 2017, expédié pour notification aux parties le 25 juillet 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ a évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de quatre pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a autorisé F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné ces derniers, conjointement et solidairement, à verser à F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ 29'780 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2017 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions pour une résiliation pour défaut de paiement étaient réunies, de sorte que le congé devait être validé et l'évacuation prononcée, la date pour laquelle le congé avait été donné étant expirée. Le Tribunal a également retenu que les locataires étaient redevables d'indemnités pour occupation illicite pour les mois échus jusqu'au jour de l'audience d'évacuation.

- B. a.** Par acte expédié le 7 août 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils requièrent l'annulation. Ils concluent, avec suite de dépens, à ce qu'il soit constaté l'absence de légitimation active des intimés et l'irrecevabilité de leur requête en évacuation et en paiement, et à ce que les effets de la résiliation de bail du 28 mars 2017 soient reportés au 31 mai 2017, subsidiairement à ce qu'ils soient autorisés à demeurer dans l'appartement litigieux jusqu'au 31 décembre 2017.

Ils produisent trois pièces nouvelles, concernant leur situation financière et l'état de santé de A\_\_\_\_\_ le 27 juin 2017.

- b.** Dans leur réponse du 18 août 2017, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Ils produisent une pièce nouvelle, soit un décompte d'arriéré de loyer/indemnité pour occupation illicite, daté du 10 août 2017.

- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué en date des 4 septembre et 15 septembre 2017 respectivement, en persistant dans leurs conclusions.

---

**d.** Les parties ont été avisées le 18 septembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

**a.** A\_\_\_\_\_ est devenu locataire, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016, d'un appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'780 fr. par mois.

Le contrat de bail indique comme partie bailleuse : « Association des copropriétaires De l'immeuble C\_\_\_\_\_ Famille I\_\_\_\_\_ ».

Il ressort du Registre foncier que les propriétaires de l'immeuble litigieux sont F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_.

**b.** Par avis comminatoire du 1<sup>er</sup> février 2017, J\_\_\_\_\_, indiquant agir pour l'Association des copropriétaires de l'immeuble C\_\_\_\_\_, soit pour elle F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, a mis en demeure A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de régler, dans les trente jours, le montant de 18'660 fr., à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période d'août 2016 à février 2017, et les a informés de l'intention des bailleurs, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, J\_\_\_\_\_, pour le compte de l'Association des copropriétaires de l'immeuble C\_\_\_\_\_, soit pour elle F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, a, par avis officiels du 28 mars 2017, résilié le bail pour le 30 avril 2017.

Les plis n'ayant pu être distribués par la poste, cette dernière a avisé les locataires en date du 29 mars 2017 qu'ils pouvaient retirer les courriers recommandés dès le jeudi 30 mars 2017.

**d.** Les bailleurs, agissant par la voie de la protection des cas clairs, ont introduit une requête en évacuation, avec demande d'exécution directe, auprès du Tribunal en date du 5 mai 2017.

**e.** Une audience a été fixée le 27 juin 2017, à laquelle les locataires n'étaient ni présents, ni représentés, bien qu'ils aient été dûment convoqués.

Un jugement non motivé a été rendu en date du 27 juin 2017 par le Tribunal.

**f.** Par courrier du 14 juillet 2017, les locataires ont requis la motivation du jugement.

Le jugement motivé leur a été communiqué pour notification le 25 juillet 2017.

---

## EN DROIT

1. L'acte du 7 août 2017 est dirigé tant contre l'évacuation que contre les mesures d'exécution de celle-ci.

**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\_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, 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.

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, la procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesure d'exécution directe. Compte tenu du montant mensuel du loyer, charges comprises, de 2'780 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr. (9 x 2'780 fr. = 25'020 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** L'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel 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 pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

**1.4** Seule la voie du recours est recevable contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

**1.5** Déposés dans le délai et la forme prescrits, l'appel et le recours sont recevables.

- 2.** Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En outre, la nature particulière de la procédure sommaire de la protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

- 3.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir admis la qualité pour agir des intimés, alors même que le bail a été établi au nom de l'« Association des copropriétaires De l'immeuble C\_\_\_\_\_ Famille I\_\_\_\_\_ ». A leur avis, la requête aurait dû être formée par celle-ci.

**3.1** En vertu de l'art. 60 CC, les associations sans but économique acquièrent la personnalité dès qu'elles expriment dans leurs statuts la volonté d'être organisées corporativement. L'acquisition de la personnalité en tant qu'association présuppose la volonté, exprimée dans les statuts, d'être organisée corporativement (ATF 88 II 209 consid. II = JT 1963 I 109).

Les associations qui ne peuvent acquérir la personnalité ou qui ne l'ont pas encore acquise sont assimilées aux sociétés simples.

**3.2** En l'espèce, il apparaît que c'est en raison d'un abus de langage que la partie bailleuse au contrat litigieux apparaît comme une association. La partie bailleuse est en réalité constituée des quatre intimés, et non de l'association susmentionnée, laquelle n'existe pas, faute de posséder des statuts.

Ce sont donc bien les intimés qui avaient la qualité pour agir, étant propriétaires de l'immeuble litigieux et bailleuses.

Ce moyen est ainsi mal fondé.

- 4.** Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir reporté les effets du congé au 31 mai 2017, alors même qu'ils n'ont pas retiré avant la fin du délai de garde les plis recommandés du 28 mars 2017 contenant le congé.

**4.1** De jurisprudence constante, la réception du congé obéit toujours en droit du bail au système de la réception absolue (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3), ce qui

signifie, en ce qui concerne une lettre recommandée, que si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit alors soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; 107 II 189 consid. 2).

**4.2** En l'espèce, le congé est réputé avoir été notifié aux appelants le jeudi 30 mars 2017, premier jour du délai de garde, de sorte que ce moyen est également mal fondé.

5. Les appelants ne contestent pas, à juste titre, que les conditions de l'art. 257d CO sont réunies, de sorte que c'est à bon droit que le congé a été validé et l'évacuation prononcée.
6. Les appelants sollicitent l'octroi d'un sursis à leur évacuation, en invoquant leur situation personnelle délicate.

N'ayant produit aucune pièce (recevable) pour étayer leurs dires, la Cour ne saurait entrer en matière, de sorte que ce moyen sera également rejeté.

Au vu de ce qui précède, le jugement sera intégralement confirmé.

7. 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 II 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 7 août 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/624/2017 rendu le 27 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9853/2017-7-SE.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 à 15'000 fr.*