

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9928/2018

ACJC/1360/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 OCTOBRE 2018

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2018, comparant tous deux par Me C_____, avocat, _____, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur D_____, intimé, comparant par Me Alexandre KIRSCHMANN, avocat, place Saint-François 1, case postale 7191, 1002 Lausanne, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 14 juin 2018, reçu par A_____ et B_____ le 21 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné les précités à évacuer immédiatement de leurs personne et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement d'une pièce situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, et de la cave qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé D_____ à requérir leur évacuation par la force publique dix jours après 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).

Les premiers juges ont considéré que A_____ et B_____ n'étaient pas habilités à invoquer la compensation, de sorte que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO étaient manifestement réunies. Leur évacuation pouvait donc être prononcée.

- B. a.** Par acte expédié le 2 juillet 2018 au greffe de la Cour, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 du dispositif, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour sursoie à l'exécution du jugement pour des motifs humanitaires, afin de permettre leur relogement.

Par courrier du 11 juillet 2018, A_____ et B_____ ont sollicité la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris.

Le 18 juillet 2018, ils ont produit une procuration signée en faveur de leur avocat, Me C_____.

b. Par arrêt ACJC/983/2018 du 23 juillet 2018, la Cour de justice a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement attaqué et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Par réponse du 26 juillet 2018, D_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Il a soutenu que l'appel avait été déposé sans pouvoirs, ce qui devait avoir pour conséquence son irrecevabilité. Au surplus, la situation juridique étant claire, c'était à bon droit que le Tribunal avait prononcé l'évacuation ainsi que l'exécution directe de celle-ci.

d. Les parties ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leur réplique et duplique.

Elles ont été avisées, par pli du greffe du 27 août 2018, de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. A _____ et B _____, en tant que locataires, et D _____, en tant que bailleur, ont été liés par un contrat de bail à loyer conclu le 22 avril 2013 et portant sur la location d'un appartement d'une pièce situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____ à Genève, et de la cave n° 2 _____ qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'575 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires des 10 et 11 juillet 2017, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler, dans les trente jours, la somme totale de 3'220 fr. à titre d'arriéré de loyers et charges pour les mois de juin et juillet 2017, à défaut de quoi le bail serait résilié, conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 21 août 2017, résilié le bail pour le 30 septembre 2017.

d. Par requête en protection du cas clair déposé le 2 mai 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, le bailleur a requis l'évacuation des locataires, sollicitant également des mesures d'exécution directe de l'évacuation.

e. Lors de l'audience du 14 juin 2018 tenue par le Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions, ajoutant que l'arriéré de loyer s'élevait à 11'025 fr. Les locataires ont invoqué la compensation. Le bailleur a produit une facture émise par E _____ SARL, dont A _____ est associé gérant, datée du 16 mai 2018 et faisant état de travaux effectués [aux adresses] "1 _____ et 3 _____" pour un montant total de 9'250 fr., un courrier du bailleur du 17 mai 2018 à ladite société refusant "dans sa totalité" la facture du 16 mai 2018 et un courrier des locataires du 12 juin 2018, par lequel ces derniers invoquaient la compensation entre la facture du 16 mai 2018 et leurs arriérés de loyer.

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

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).

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).

Lorsque, dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est déterminée comme lorsque le locataire demande l'annulation du congé.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication; cf. aussi ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_100/2018 du 5 mars 2018 consid. 3; 4A_541/2015 du 20 mai 2016 consid. 1).

En l'espèce, il s'agit d'une procédure d'expulsion dans le cadre de laquelle la question de la validité de la résiliation du bail se pose. La valeur litigieuse s'élève donc à 56'700 fr. (1'575 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est supérieure à 10'000 fr.

1.2 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.3 L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai de dix jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 314 al. 1, 321 al. 1 et 2 CPC).

1.4 Par économie de procédure, l'appel et le recours seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC).

1.5 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

2. L'intimé conclut à l'irrecevabilité de l'appel en raison du défaut de procuration de Me C_____.

2.1 En vertu de l'art. 68 al. 3 CPC, le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration. L'art. 132 al. 1 CPC prévoit que le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération.

Selon la jurisprudence, l'art. 221 CPC est applicable par analogie à l'art. 311 CPC (ATF 138 III 213 consid. 2.3). La doctrine en déduit qu'une procuration justifiant des pouvoirs du représentant doit être jointe à l'appel, pour peu qu'elle ne figure pas déjà dans le dossier de première instance (HUNGERBÜHLER/

BUCHER, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/ GASSER/ SCHWANDER (éd.), Zurich 2011, n. 14 ad art. 311 CPC).

2.2 En l'occurrence, une procuration en faveur de Me C_____ a été adressée à la Cour le 18 juillet 2018. De ce fait, les appelants ont réparé le vice de forme et ratifié avec effet rétroactif l'ensemble des actes accomplis par leur représentant dans le cadre du présent litige. Le moyen tiré du défaut de procuration doit partant être rejeté.

L'acte déposé par les locataires est par conséquent recevable.

- 3. 3.1** La nature particulière de la procédure sommaire de 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; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.3.2, destiné à la publication).

3.2 Dans leur écriture, les appelants invoquent de nombreux faits qui ne ressortent pas de la procédure devant le Tribunal. Il en va ainsi des allégations des appelants au sujet du paiement des arriérés de loyer et de l'existence d'un accord portant sur une compensation entre l'arriéré de loyer et une facture relative à des travaux effectués en 2017. De tels faits, au demeurant nullement étayés, sont irrecevables.

- 4.** Les appelants soutiennent que le Tribunal a violé l'art. 257 CPC en retenant que la requête en évacuation du 2 mai 2018 pouvait être formée par le biais de la procédure du cas clair.

4.1 Aux termes de l'art. 257 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. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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. 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 141 III 23 consid. 3.2 p. 26).

A teneur de l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres.

4.2 Les locataires font valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, ni l'état de fait ni la situation juridique n'étaient clairs. D'après les intéressés, le Tribunal n'aurait pas tenu compte du fait que le bail avait été tacitement reconduit et qu'ils avaient valablement compensé l'arriéré de loyers avec une facture impayée du bailleur en leur faveur portant sur des travaux effectués en 2017.

En l'occurrence, la contestation par les locataires de l'état de fait implique que celui-ci est certes litigieux, ce qui, toutefois, ne l'empêche pas d'être susceptible d'être immédiatement prouvé, ce qui est le cas en l'occurrence.

4.2.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Le courrier du bailleur doit clairement mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Enfin, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps. A défaut d'une telle menace de congé, le bailleur ne pourra pas valablement résilier le contrat (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 666-667).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

4.2.2 La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 315).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. Toutefois, lorsqu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (art. 257d CO), le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, *op. cit.*, p. 316).

4.2.3 Le bail peut être exceptionnellement conclu de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO).

Il faut admettre exceptionnellement la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants à la suite d'une résiliation lorsque, durant une période prolongée, le bailleur s'est abstenu de se prévaloir du congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il a continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler de réserves. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite. Il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas d'espèce (ATF 119 II 147 consid. 5; LACHAT, *op. cit.*, pp. 184-185).

La conclusion tacite d'un bail ne peut ainsi être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités). Il faut notamment que l'attitude du cocontractant puisse et doive être interprétée de bonne foi comme une manifestation de volonté de contracter. Le fait qu'après le dépôt d'une requête en évacuation, le bailleur envoie aux locataires des bulletins pour le paiement régulier du loyer ne saurait suffire pour admettre sa volonté de continuer le bail (ACJC/969/2006 du 11 septembre 2006 consid. 2.1).

4.3 En l'espèce, il est incontesté que les locataires avaient du retard dans le paiement de leur loyer. Le bailleur a adressé à chaque locataire un avis comminatoire les 10 et 11 juillet 2017, les mettant en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 3'220 fr. à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de juin et juillet 2017, et les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO. Il n'a été procédé à aucun paiement dans le délai comminatoire, si bien que le bailleur a, par avis officiels du 21 août 2017, résilié le bail pour le 30 septembre 2017.

Ce n'est que le 12 juin 2018, soit 11 mois après l'échéance du délai comminatoire, que les locataires ont excipé de compensation entre l'arriéré de loyer et une facture relative à des travaux effectués en 2017. L'allégation des appelants au sujet d'une prétendue convention de compensation conclue entre les parties est nouvelle et,

partant, irrecevable (cf. *supra* consid. 3). Elle ne trouve au demeurant aucun appui dans les pièces du dossier. Il s'ensuit que les appelants ne démontrent pas avoir invoqué en compensation leur prétendue créance dans le délai comminatoire qui venait à échéance le 11 août 2017. Ainsi, les appelants ne sont pas habilités à faire obstacle à la résiliation anticipée du bail pour ce motif.

Quant à l'argument des appelants portant sur une reconduction tacite du bail, il est également infondé. Ainsi que l'indique l'intimé, l'allégation des appelants selon laquelle, à la suite des avis officiels du 21 août 2017, ils auraient réglé leur arriéré de loyer et continué à payer leur loyer est nouvelle (cf. *supra* consid. 3) et aucunement étayée. Il en va de même, comme mentionné au considérant précédent, de la prétendue convention de compensation qui aurait amené les appelants, en début d'année 2018, à cesser leurs versements de loyer. Ainsi, d'après le dossier, le montant des arriérés de loyer s'élevait, au 30 juin 2018, à 11'025 fr. L'absence de paiement régulier des loyers par les appelants à la suite de la résiliation du bail ne permet pas de retenir la reconduction tacite du bail. Les appelants ne sauraient, pour le surplus, rien tirer de l'envoi, par courrier du 8 décembre 2017, des bulletins de versement pour les loyers des six prochains mois. Conformément à la jurisprudence précitée, cet élément n'est pas à lui seul déterminant et s'explique par les particularités du cas d'espèce, soit le changement de gérance. Le bailleur a du reste clairement exprimé sa volonté de récupérer l'appartement dans son courrier du 21 mars 2018.

Par conséquent, les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO sont réunies en l'espèce. Les conditions de l'art. 257 CPC étant ainsi réalisées, c'est à bon droit que le Tribunal a, par la procédure de protection de cas clair, prononcé l'évacuation des locataires, ceux-ci ne disposant plus de titre les autorisant à occuper les locaux.

4.4 Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation des appelants.

- 5.** Les appelants concluent également à l'annulation de la décision relative à l'exécution de l'évacuation, sollicitant, à titre subsidiaire, l'octroi d'un sursis à l'exécution.

5.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

5.2 La motivation est une condition de recevabilité du recours, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office (art. 321 al. 1 CPC). La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe au recourant de motiver son acte, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

5.3 En l'espèce, les locataires se limitent à conclure à l'annulation de la mesure d'exécution, sans expliquer en quoi le Tribunal aurait erré en retenant que les conditions légales de l'exécution étaient réalisées. Ils ne font pas non plus valoir de motif humanitaire permettant de surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation et ne démontrent pas avoir recherché une solution de relogement. Ce défaut de motivation entraîne l'irrecevabilité du recours sur ce point.

En toute hypothèse, le Tribunal a correctement appliqué les critères légaux précités en accordant aux locataires un délai supplémentaire de dix jours après l'entrée en force du jugement querellé. Le jugement entrepris sera dès lors également confirmé sur ce point.

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que celui visé 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 recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2018 par A_____ et B_____ contre les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement JTBL/562/2018 rendu le 14 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9928/2018-7-SE.

Déclare irrecevable le recours interjeté contre le chiffre 2 du dispositif dudit jugement.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; 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 ou égale à 15'000 fr.