



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12140/2022

ACJC/1624/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 août 2022, comparant en personne,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.12.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/621/2022 du 22 août 2022, reçu par les parties le 25 août 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers le bureau 2_____, le dépôt 3_____ et le parking situés dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à C_____ [GE] (ch. 2), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 5 septembre 2022 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 3 septembre 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal, et, subsidiairement, à ce que la requête en évacuation soit déclarée irrecevable. Plus subsidiairement, il a requis l'octroi d'un délai de grâce de six mois.

Il a allégué de nouveaux faits et produit de nouvelles pièces (annexes C et D).

b. Dans sa réponse du 15 septembre 2022, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'à l'irrecevabilité des faits nouveaux et pièces nouvelles.

c. Les parties ont été avisées le 18 octobre 2022 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ SA, en tant que bailleuse, et A_____, en tant que locataire, ont conclu le 1^{er} novembre 2009 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un bureau, d'un dépôt et d'une place de stationnement dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à C_____.

Le montant du loyer mensuel a été fixé à 484 fr. 65.

b.

b.a Par avis comminatoire du 4 novembre 2021, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 969 fr. 30 à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1^{er} juin au 31 juillet 2021, ainsi que 323 fr. 10. à titre de frais de réparation, et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

b.b Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiel, du 17 décembre 2021, résilié le bail pour le 31 janvier 2022.

b.c Le congé a été contesté par A_____ par-devant la Commission de conciliation par requête reçue le 25 janvier 2022.

b.d La cause a été rayée du rôle vu le défaut de A_____ à l'audience fixée le 18 mars 2022 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

b.e Par décision du 12 avril 2022, la Commission de conciliation a rejeté la demande de restitution d'audience formée par A_____.

c. Par requête déposée le 23 juin 2022 devant le Tribunal, B_____ SA a introduit action en évacuation et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire par la voie de la protection de cas clair.

d. Le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience fixée le 22 août 2022 à 10h05.

e. A_____ a sollicité, quatre jours avant l'audience, le report de celle-ci "pour des motifs personnels".

Le Tribunal a, par l'intermédiaire de son greffe, répondu refuser le report.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 22 août 2022, B_____ SA a persisté dans ses conclusions. Bien que l'arriéré ait été résorbé, le locataire avait effectué des paiements irréguliers, notamment les deux dernières années. Il restait lui devoir 323 fr. 10 concernant des dégâts causés sur une clôture. Les divergences entre les parties étaient nées lors de la période liée au COVID, durant laquelle le locataire avait dû fermer son entreprise. Le locataire a admis ne pas avoir demandé d'exonération en temps utile à la bailleuse, ayant connu alors des soucis de santé.

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

Il ne résulte pas du procès-verbal de l'audience que A_____ aurait pris des conclusions.

EN DROIT

1. 1.1

1.1.1 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux

pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 – JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

En l'espèce, le locataire remet en cause la validité du congé. Eu égard au montant du loyer, 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.

1.1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.1.3 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le recours contre les mesures d'exécution est ainsi recevable.

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

1.2 L'appel et le recours seront traités dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

2. L'appelant produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits. Il prend de nouvelles conclusions.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} 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).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles et les faits nouveaux s'y rapportant dont se prévaut l'appelant pour la première fois devant la Cour auraient du être soumis au Tribunal avant que celui-ci ne garde la cause à juger le 22 août 2022. Ils seront en conséquence écartés des débats. Ils ne sont en tout état de cause pas déterminants pour l'issue du litige.

2.3 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (lit. a), et la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (lit. b).

De plus, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC).

2.4 En l'espèce, il ne résulte pas du procès-verbal d'audience que l'appelant aurait pris des conclusions. Dans son appel, il ne fournit aucune explication à ce sujet. Ses conclusions nouvelles sont dès lors à priori irrecevables. Cette question peut toutefois souffrir de demeurer indécise, pour les motifs qui vont suivre.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu en refusant sa requête de report d'audience. Il soutient que l'intervalle de deux mois séparant la citation à comparaître de l'audience n'était pas suffisant pour organiser sa défense, en raison de divers motifs, notamment ses problèmes de santé et l'indisponibilité de sa personne de confiance.

3.1 A teneur de l'art. 253 CPC, lorsqu'une requête déposée en procédure sommaire ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 253 CPC est une mise en œuvre du droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst., en tant que garantie constitutionnelle minimale, qui se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du Code de procédure civile.

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1, ATF 142 III consid. 4.1.1).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire n'aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu exercer sur la procédure,

il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 p. 386).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a maintenu l'audience fixée, considérant implicitement le motif de report invoqué insuffisant. Par ailleurs, l'appelant était présent à l'audience, accompagné de sa personne de confiance. Lors de celle-ci, il a pu prendre connaissance des arguments avancés par l'intimée, se déterminer sur ceux-ci et a eu la possibilité de s'exprimer.

Dans ces circonstances, on ne discerne aucune violation du droit d'être entendu de l'appelant.

Ce grief est dès lors infondé.

- 4.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte. Il fait également valoir que le cas n'était pas clair, dans la mesure où il a contesté la validité du congé notifié par l'intimée. Il soutient que la résiliation serait inefficace voire annulable.

4.1

4.1.1 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3).

Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26

janvier 2009 consid. 5.3.1, RtiD 2009 II 681; 4C_430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).

4.1.2 Aux termes de l'art. 257 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). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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).

Secondement, 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; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

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).

4.2 En l'espèce, l'appelant soutient que le Tribunal aurait constaté les faits de manière inexacte en retenant que les loyers en souffrance étaient ceux des mois de juin et juillet 2021. Il résulte toutefois des pièces et allégués de l'intimée que les

loyers en retard étaient bien ceux des mois de juin et juillet 2021. En effet, l'avis comminatoire du 4 novembre 2021 fait mention desdits loyers et l'appelant n'apporte aucun élément probant démontrant le contraire.

Le Tribunal a par conséquent correctement établi les faits.

L'appelant soutient ensuite que la mise en demeure n'était pas claire car, celle-ci ne mentionnant pas que le bail pouvait être résilié avec effet anticipé.

Ce grief ne résiste pas à l'examen. En effet, la mise en demeure du 4 novembre 2021 mentionnait explicitement quels étaient les loyers non réglés ainsi que la conséquence en cas de défaut de paiement à l'échéance du délai comminatoire, à savoir la possibilité de résilier le bail à loyer. La formulation de la mise en demeure : "*A défaut de paiement dans ce délai, nous nous réservons le droit de résilier le Contrat*" ne laisse aucun doute sur la conséquence envisageable à l'échéance du délai fixé.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'a pas commis un abus de droit en résiliant le bail. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que cette résiliation visait un but autre que celui prévu par la loi. Au moment de la résiliation, plusieurs loyers étaient impayés et l'intimée subissait un préjudice financier. Rien ne l'obligeait à retirer cette résiliation par la suite, après paiement de l'arriéré et ce, d'autant plus que le paiement intégral de celui-ci n'est intervenu qu'après l'échéance du délai comminatoire.

Par ailleurs, l'appelant affirme que la facture de la réparation de la clôture représentait un tiers de la somme totale en souffrance réclamée dans l'avis comminatoire par l'intimée ce qui rendait celle-ci très exagérée. Au moment de la notification de l'avis comminatoire, deux loyers, représentant plus des deux tiers de la somme totale réclamée, étaient encore impayés. Le montant de la facture de réparation, à hauteur de 323 fr. 10, n'était certes pas négligeable, mais il ne rendait pas exagérée la somme totale réclamée. L'appelant n'a, de plus, pas contesté avoir été en retard dans le paiement de ses loyers et n'a pas non plus versé la somme correspondant aux deux loyers en souffrance dans le délai comminatoire. Dès lors, la résiliation n'était pas contraire aux règles de la bonne foi et partant, annulable.

Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les conditions du cas clair étaient réunies, ont déclaré la requête en évacuation recevable et prononcé l'évacuation de l'appelant.

5. Finalement, l'appelant conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution, invoquant notamment une violation du principe de proportionnalité.

5.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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.

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

5.2 En l'espèce, le fait que le locataire occupe les locaux depuis 20 ans n'est pas le seul élément pertinent, tout comme le fait que l'arriéré de loyer ait été résorbé. Puisqu'il s'agit de locaux commerciaux, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération.

L'appelant occupe, depuis la résiliation du bail, les locaux depuis près de 10 mois. Il n'a ni allégué ni démontré avoir entrepris des démarches en vue de trouver des locaux de remplacement.

La décision du Tribunal d'autoriser l'intimée à faire appel à la force publique dès le 5 septembre 2022 est ainsi conforme au principe de proportionnalité.

Au vu de ce qui précède, l'appel et le recours seront rejetés.

- 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 (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 3 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/621/2022 rendu le 22 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12140/2022-24-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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.