

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23031/2013

ACJC/492/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 17 AVRIL 2014**

Entre

A\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (BS), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2014, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.04.2014.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 6 janvier 2014, expédié pour notification aux parties le 14 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation du 1<sup>er</sup> novembre 2013 formée par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2 ), dit que la procédure est gratuite et indiqué les voies d'appel (ch. 3 et 4).

En substance, le Tribunal a retenu que l'avis comminatoire mentionnait, outre deux mois de loyer, un montant de 1'476 fr. 85 au titre de "Fo aus Abr : VZ Heizkosten". Laissant ouverte la question de savoir si une telle mention (en langue allemande) était suffisamment claire et compréhensible pour un locataire du canton de Genève, il a retenu que ce montant (sous déduction de 900 fr.) correspondait au solde de décompte chauffage pour la saison 2011/2012, décompte qui n'avait été établi et adressé aux locataires qu'en date du 3 janvier 2014. Il a considéré que la mise en demeure du 5 juin 2013 n'était pas claire, puisqu'elle incluait un montant non encore exigible, faute pour la bailleresse d'avoir adressé le décompte aux locataires. Il a déclaré la requête de protection en cas clair irrecevable, l'avis comminatoire ne remplissant pas les exigences de clarté et de précision consacrées par la doctrine et la jurisprudence.

**b.** Par acte déposé le 27 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à ce que la Cour condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement les locaux objets de la procédure et ordonne l'exécution immédiate de la décision d'évacuation par l'intervention d'un huissier judiciaire ou, si nécessaire, à la force publique et débouter les locataires de toutes autres conclusions.

Elle a fait valoir que le décompte de chauffage et d'eau chaude était exigible dès le 20 novembre 2012 et que le document produit devant le tribunal était un tirage informatique du décompte au jour dudit tirage soit le 3 janvier 2014, de sorte que c'est à tort que le Tribunal avait considéré que l'avis comminatoire du 5 juin 2013 ne remplissait pas les conditions de clarté et de précision exigées pour que les conditions de l'art. 257 CPC soient réalisées.

Elle produit un chargé de pièces nouvelles soit un e-mail de D\_\_\_\_\_ du 3 janvier 2014 et un décompte E\_\_\_\_\_ du 12 octobre 2012 (pièces C et D).

**c.** Les intimés n'ont pas répondu à l'appel comme ils y avaient été invités par courrier recommandé de la Cour du 28 janvier 2014. N'ayant pas retiré ce courrier recommandé, il leur a été adressé par pli simple le 7 février 2014.

**d.** Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 19 février

2014 de la mise en délibération de la cause. Les intimés n'ont pas retiré le courrier recommandé qui leur a été renvoyé par plis simple le 3 mars 2014.

**B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces n. 1\_\_\_\_\_ situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, dont dépend une cave.

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 1'550 fr. par mois.

L'article 12 des conditions générales (éd. 1991), qui font partie intégrante du contrat de bail stipule que le loyer et les frais accessoires sont payables par mois et d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer et les frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance.

**b.** Par avis recommandés séparés du 5 juin 2013, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) a mis B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les intimés) en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'734 fr. 50, et les a informés 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.

Le décompte annexé à la mise en demeure précitée détaillait la somme réclamée comme suit :

date	Texte	Montant (CHF)	échéance
06.03.2013	OR frais de relance	20.00	12.03.2013
27.03.2013		53.00	09.04.2013
12.10.2012	Fo aus Abr. VZ Heizkosten	1'476.85	20.11.2012
12.10.2012	av. fr. exploitation	- 900.00	20.11.2012
01.05.2013	Loyer net	1'456.00	01.05.2013
01.05.2013	Avance de frais chauffage	75.00	01.05.2013
01.05.2013	Forfait frais d'exploitation	19.00	01.05.2013
01.06.2013	Loyer net	1'456.00	01.06.2013
01.06.2013	Avance de frais chauffage	75.00	01.06.2013
01.06.2013	Forfait frais d'exploitation	19.00	01.06.2013
21.02.2013		- 15.35	21.02.2013
	Frais rel :	20.00	
	<b>Somme des postes échus:</b>	<b>3'754.50</b>	

**c.** Dans le délai comminatoire, soit le 10 juin 2013, les locataires ont versé un montant de 1'550 fr.

**d.** La bailleuse a, par avis officiel du 22 juillet 2013, adressé par plis recommandés à chacun des locataires, résilié le bail pour le 31 août 2013.

**e.** Par requête de protection en cas clair déposée le 1<sup>er</sup> novembre 2013 au greffe du

---

Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

f. Lors de l'audience du 6 janvier 2014 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 4'054 fr. 50. Elle a indiqué que l'avis comminatoire portait sur deux mois de loyer (mai et juin 2013), ainsi que sur un solde de décompte chauffage pour la période 2011/2012 d'un montant de 561 fr. 50. Elle a produit un chargé de pièces complémentaire, parmi lesquelles le décompte des frais de chauffage/eau chaude 2011/2012 daté du 3 janvier 2014, faisant apparaître un solde de 576 fr. 85 en faveur de la bailleresse.

C\_\_\_\_\_ a déclaré avoir effectué, le jour de l'audience, un versement de 1'550 fr., justificatif postal à l'appui.

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

### **EN DROIT**

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), 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** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 déguer-

---

pisement 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).

**2.2** En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement des intimés pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 13'950 fr. (loyer mensuel charges comprises de 1'550 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond 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.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 3. 3.1** Selon les art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**3.2** Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 4. 4.1** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 26 zu 317).

**4.2** 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

---

Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

**4.3** Au vu des principes rappelés ci-avant, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont irrecevables.

**4.4** Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

**5.** La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20.9.2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

**6. 6.1** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 2010, n. 1429 et 1444).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

**6.2** En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair.

En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306).

**6.3** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

Le solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'article 257d al. 1 CO. Selon LACHAT, tel n'est cependant pas le cas lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé. Le locataire n'est en demeure pour le solde des frais accessoires que lorsqu'il a reçu le décompte et a disposé d'un délai de trente jours pour s'en acquitter (LACHAT, Le bail à loyer, p. 664, n. 2.1.3 et note de bas de page 20; COLOMBINI, op. cit., pp. 37 ss, spéc. p. 42 n 11. b)

---

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner 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 du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO doit claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3; LANDRY-BARTHE, Droit du bail, in JdT 2012 II 107 ss, spéc. 109). 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 (LACHAT, op. cit., p. 666; COLOMBINI, op. cit., pp. 37 ss, spéc. p. 41)

**6.4** En l'occurrence, l'avis comminatoire du 5 juin 2013 se réfère à une créance pour frais accessoires et charges échue le 20 juin 2012. L'appelante n'a pas produit à l'appui de sa requête devant les premiers juges de décompte détaillé des frais accessoires.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont constaté, se fondant sur les documents produits, que les locataires n'avaient pas reçu de décompte détaillé avant la sommation du 5 juin 2013. Le Tribunal ne pouvait considérer, contrairement à ce que soutient l'appelante, que la lettre datée du 3 janvier 2014 était un tirage informatif du même jour d'un courrier adressé aux locataires le 12 juin 2012. Il ne pouvait non plus considérer que l'indication du montant de 1'476 fr. 85 en prolongement de la phrase "Fo aus Abr : VZ Heizkosten" dans ladite sommation valait décompte détaillée, ni que les locataires avaient bénéficié du délai de trente jours pour s'en acquitter avant la résiliation.

Rien ne permet en l'état de retenir que les intimés, en recevant cette mise en demeure, pouvaient déterminer quels montants devaient en priorité être payés pour éviter une résiliation anticipée de leur contrat de bail. Dans ces conditions, l'avis comminatoire ne remplit pas les exigences de clarté et de précision consacrées par la doctrine et la jurisprudence en rapport avec l'art. 257d CO.

**6.5** D'autre part, il n'est pas clair si à la date de l'avis comminatoire, soit au 5 juin 2013, le loyer de juin 2013 était exigible.

Il ressort de la sommation du 5 juin 2013 que l'échéance des loyers était fixée au 1<sup>er</sup> du mois.

L'appelante n'a pas établi la date à laquelle les locataires s'étaient acquittés du loyer durant les nombreuses années de location, ni en conséquence si elle avait toléré, comme il est de coutume à Genève qu'il soit versé dans un certain délai après le 1er du mois, ou si elle avait manifesté son refus de cette tolérance.

En effet, il est de coutume à Genève que le bailleur accepte que le versement du loyer soit effectué au plus tard le 10 du mois en cours. Il conviendrait de se demander en l'espèce si cette tolérance de dix jours ressortirait, a fortiori du contrat de bail, l'article 12 des conditions générales stipulant que le bailleur peut exiger que le loyer et les frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance si le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement, après vaine mise en demeure.

Il n'apparaît dès lors pas évident que le loyer de juin 2012 était échu au moment de la sommation.

**6.6** La nécessité d'examiner et de trancher ces questions exclut l'application de la procédure du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, qui requiert une situation et une solution juridiques évidentes.

**6.7** L'appelante sera dès lors déboutée de son appel et le jugement entrepris 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/20/2014 rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23031/2013-7-SE.

Déclare irrecevables les pièces nouvelles C et D déposées par A\_\_\_\_\_.

**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 Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : inférieure à 15'000 fr.*