

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7924/2011

ACJC/1314/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011

Entre

A _____, domicilié _____ à Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2011, comparant en personne,

d'une part,

Et

B _____, p.a. _____ à Genève, intimé,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 juillet 2011, communiqué à A_____ par voie d'huissier judiciaire le 13 juillet 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable le logement no 1 de quatre pièces au rez-de-chaussée sis _____ à Genève, et la cave no 22 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'exécution par la force publique de l'évacuation dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure est gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de la résiliation du bail étaient réalisées et que le locataire violait l'art. 267 CO en continuant à occuper les locaux. L'exécution de l'évacuation pouvait être également ordonnée.

- B.** Par acte expédié le 19 juillet 2011 au greffe de la Cour, A_____ forme appel contre ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il fait valoir que le prix payé pour l'appartement, dont les installations électriques sont défectueuses, les robinets gouttent et les carrelages tombent en morceaux, était beaucoup trop élevé. Il avait rencontré des difficultés à payer son loyer, car il était tombé au chômage. Il contestait le montant de l'arriéré de 5'611 fr. 75. Il allègue ne pas avoir reçu la convocation à l'audience du Tribunal, expliquant qu'il était possible que le "papier de la poste" se soit malencontreusement glissé dans une publicité qu'il aurait jetée. Il ne produit aucune pièce.

Dans sa réponse du 22 juillet 2011, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Il allègue que l'arriéré s'élève dorénavant à 7'365 fr. 80 et qu'aucun paiement n'est intervenu en juillet 2011. Les retards de A_____ dans le paiement du loyer étaient récurrents depuis plusieurs années. Au surplus, ce dernier ne se donnait pas la peine de retirer ses plis recommandés. Il n'avait d'ailleurs retiré ni la mise en demeure ni la résiliation du bail.

- C.** Les faits pertinents 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 quatre pièces au rez-de-chaussée ainsi qu'une cave no 22 dans l'immeuble sis _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'730 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 10 décembre 2010, le bailleur a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'699 fr. 20 à titre de solde de créances au 31 octobre 2010 (1'458 fr. 10), de loyer pour les mois de novembre et décembre 2010 (3'200 fr.), de charges pour ces mêmes mois

(48 fr. 10). Le bailleur 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.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 26 janvier 2011, résilié le bail pour le 31 mars 2011.

d. Par requête déposée le 4 avril 2011, le bailleur a introduit une action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de l'appelant.

e. Lors de l'audience du 27 juin 2011, le locataire ne s'est ni présenté ni fait représenter au Tribunal, bien qu'il ait été valablement convoqué.

Le bailleur a indiqué à cette occasion que l'arriéré s'élevait désormais à 5'611 fr. 75.

f. Saisie d'un appel du locataire contre le jugement du Tribunal, la Cour a gardé la cause à juger le 25 juillet 2011.

EN DROIT

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

1.2 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ/GE, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, sans les assesseurs.

2. **2.1** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

En cas de demande d'expulsion, la valeur litigieuse doit être déterminée selon l'appréciation du Tribunal (art. 91 al. 2 CPC). Cette valeur litigieuse peut correspondre, pour le bailleur, à son intérêt économique au départ du locataire; si le recours émane de ce dernier, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique

(LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 2.4.3 p. 49 et réf. citées, notes 62 à 64).

2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait principalement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 10'318 fr. (loyer mensuel hors charges de 730 fr. x 14 mois). La période de 14 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, trente jours pour l'entrée en force de l'arrêt du Tribunal fédéral et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 3.** **3.1** Selon l'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 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

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).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LCHAT op. cit., ch. 4.4.2.2 p. 167).

3.2 En l'occurrence, la requête soumise au premier juge, qui se fonde sur un congé anticipé, non contesté, consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartient à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de faits n'est pas contesté et la situation juridique, exempte de difficultés; en outre, l'affaire n'est pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

Le délai d'appel est de 10 jours.

3.3 L'acte d'appel, qui satisfait à ces exigences, est formellement recevable.

- 4.** **4.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

4.2 L'art. 257d CO prévoit que lorsque, après réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de 30 jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai, le bailleur pourra résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La doctrine et la jurisprudence admettent que le bailleur puisse mettre un terme anticipé au contrat lorsque le locataire ne s'est pas acquitté du solde de son décompte de chauffage et d'eau chaude.

Ainsi, en matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, 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 bailleur était assorti d'une menace de résiliation du 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 aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ou de charges ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non-paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

4.3 Des motifs humanitaires n'ont pas à être pris en compte à ce stade de la procédure, de tels motifs étant étrangers aux dispositions du droit fédéral touchant le bail, si bien que le juge chargé d'appliquer ces dispositions ne peut pas non plus le faire (SJ 1997 p. 542). La Cour de céans a déjà eu l'occasion de préciser que des difficultés d'ordre physique, psychologique ou financier du locataire, bien que documentées, ne sont pas pertinentes et, en particulier, ne permettent pas de retenir que le bailleur détourne le but de la loi en requérant l'évacuation du locataire (ACJC/667/1996 B. c/ G.). En revanche, de tels motifs peuvent, être soumis au Tribunal de l'exécution (art. 26 al. 4 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise LaCC; E 105, cf. ch. 5 ci-dessous).

4.4 En l'espèce, l'appelant admet ne pas avoir réglé la totalité de l'arriéré dû dans le délai comminatoire même s'il a contesté le montant de l'arriéré, sans toutefois démontrer avoir payé une partie des arriérés réclamés dans le délai imparti. L'intimé était donc en droit de résilier le bail de manière anticipée.

L'envoi de la résiliation par courrier du 26 janvier 2011, pour le 31 mars 2011 respecte la teneur de l'art. 257d al. 2 CO.

Les motifs invoqués par l'appelant, à savoir le prix trop élevé du loyer compte tenu de l'état de l'appartement et le fait qu'il était au chômage, n'ont pas à être pris en compte à ce stade de la procédure.

De même, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable qu'il n'a pas reçu la convocation du Tribunal à l'audience du 27 juin 2011. Il ressort au contraire des pièces de la procédure qu'il a été valablement atteint.

Le jugement entrepris, conforme à la loi, doit donc être confirmé.

- 5.** **5.1** En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

Selon l'art. 26 de 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.

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC).

5.2 En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - a accordé au locataire un délai supplémentaire en sursoyant à l'exécution du jugement d'évacuation trente jours après son entrée en force.

L'appelant n'a pas allégué que l'intimé lui avait accordé un sursis, ni que des faits déterminants s'étaient produits depuis lors s'opposant à l'exécution de la décision.

Il a certes allégué être au chômage, mais ce seul fait ne constitue pas un motif humanitaire. L'appelant n'a pas invoqué d'autres motifs qui auraient justifié de différer l'exécution de l'évacuation.

Il en résulte que le jugement entrepris, en tant qu'il autorise l'intimé à requérir l'exécution de l'évacuation de l'appelant par la force publique dès le 30^{ème} jour après son entrée en force, doit être confirmé.

6. A teneur de l'art. 17 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté contre le jugement JTBL/779/2011 rendu le 5 juillet 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7924/2011-7-E.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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.