



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27175/2019

ACJC/748/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 29 MAI 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 janvier 2020, comparant par Me Hervé CRAUSAZ, avocat, rue du Rhône 40, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Laurent THURNHERR, avocat, case postale 1970, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés 03.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/53/2020 du 16 janvier 2020, reçu par A_____ le 24 janvier 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation avec exécution directe, demande en paiement et libération de la garantie introduite le 2 décembre 2019 par A_____ à l'encontre de B_____ et C_____ concernant la villa meublée située chemin 1_____ à D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'aucune des pièces produites ne permettait d'établir que la mise en demeure pour défaut de paiement avait bien atteint C_____ et, le cas échéant, à quelle date. La situation n'était pas claire, de sorte que la requête devait être déclarée irrecevable.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 3 février 2020 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à l'évacuation de B_____ et C_____ de l'immeuble sis chemin 1_____, D_____ [GE], à ce qu'il leur soit ordonné de lui remettre les clés sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, à être autorisé à recourir à la force publique dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, à la condamnation de B_____ et C_____ à lui verser, à titre d'indemnité pour occupation illicite, la somme mensuelle de 22'000 fr. dès le 1^{er} décembre 2019 et jusqu'à la libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, et à la libération à due concurrence de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA, référence 2_____, sous suite de frais et dépens.
- b.** Dans leur réponse du 17 février 2020, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent au rejet de l'appel et à la condamnation de A_____ au paiement d'une amende selon l'art. 128 al. 3 CPC.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Elles ont été avisées par pli du greffe du 11 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

- a.** F_____ et A_____ sont copropriétaires d'une villa sise chemin 1_____, à D_____ (GE).

Par jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale, rendu le 7 juin 2017 entre F_____ et A_____, le Tribunal de première instance a donné acte aux

parties de ce que la jouissance exclusive du domicile conjugal, sis chemin 1_____, D_____, était attribuée à A_____ qui en assumerait les charges.

b. Le 27 août 2019, A_____, en qualité de bailleur, et B_____ et C_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa meublée située chemin 1_____ à D_____ (GE). Le contrat était conclu pour une durée fixe de 10 mois, du 7 septembre 2019 au 7 juillet 2020.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 22'000 fr. par mois.

Le 14 octobre 2019, F_____ a ratifié le contrat précité, en apposant sa signature sur l'exemplaire des locataires. A_____ conteste en avoir eu connaissance et soutient que l'accord de son épouse, dont il était séparé, n'était pas nécessaire, dans la mesure où la villa lui avait été attribuée par jugement du 7 juin 2017.

c. Par avis comminatoires du 13 septembre 2019, adressés respectivement à B_____ et C_____, chemin 3_____ à D_____ [GE], A_____ a mis ces derniers en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 22'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de septembre 2019, 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.

Ces avis comminatoires, envoyés par plis recommandés n. 4_____ (C_____) et 5_____ (B_____), ont été retournés à l'expéditeur avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée".

Un avis comminatoire à la teneur identique a été adressé à B_____ au chemin 1_____ à D_____, par pli recommandé n. 6_____. Il a été avisé pour retrait le 17 septembre 2019 et retourné à l'expéditeur avec la mention "non réclamé".

Un autre avis comminatoire (recommandé n. 7_____) a été adressé conjointement aux locataires au chemin 3_____ à D_____ [GE] et retourné à l'expéditeur avec la mention "introuvable à l'adresse indiquée".

Le dossier ne contient pas de pièce établissant l'envoi d'un avis comminatoire à C_____ au chemin 1_____ à D_____ [GE].

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 25 octobre 2019 adressés à chacun des locataires tant au chemin 3_____ qu'au [no.] _____, chemin 1_____, à D_____ [GE], résilié le bail pour le 30 novembre 2019.

e. Selon les renseignements du 29 octobre 2019 figurant dans le Registre de la population, B_____ et C_____ sont domiciliés chemin 3_____, D_____ [GE].

f. Le 27 novembre 2019, B_____ et C_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de la résiliation, invoquant la nullité du congé du 25 octobre 2019.

g. Par requête du 2 décembre 2019, A_____ a conclu à l'évacuation de B_____ et C_____ de l'immeuble sis chemin 1_____, D_____ [GE], à ce qu'il leur soit ordonné de lui remettre les clés sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP, à être autorisé à recourir à la force publique dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, à la condamnation de B_____ et C_____ à lui verser, à titre d'indemnité pour occupation illicite, la somme mensuelle de 22'000 fr. dès le 1^{er} décembre 2019 et jusqu'à la libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, et à la libération à due concurrence de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA, référence 2_____, sous suite de frais et dépens.

h. Lors de l'audience du 16 janvier 2020, le bailleur a persisté dans ses conclusions et amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de l'arriéré. Il a précisé que l'avis comminatoire avait été adressé à la locataire à différentes adresses et soutenu qu'il avait en conséquence été dûment notifié bien que les plis soient revenus en retour avec la mention "destinataire introuvable à l'adresse indiquée".

Le conseil des locataires, pour sa part, a conclu à l'irrecevabilité de la requête, aucun avis comminatoire n'ayant été adressé à la locataire. En outre, l'épouse du bailleur était copropriétaire et avait ratifié le bail le 14 octobre 2019. Elle n'apparaissait toutefois ni sur l'avis comminatoire ni sur l'avis de résiliation et n'avait pas été consultée.

Figure au dossier le "Track & Trace" d'un envoi recommandé du 25 octobre 2019, n. 8_____, distribué le 28 octobre 2019, à D_____ au guichet, avec la mention manuscrite "Résiliation Mme pce 24". Il ne résulte pas du dossier à quel moment cette pièce a été versée à la procédure, ni par quelle partie. La pièce 24 bailleur est la résiliation du 25 octobre 2019 adressée à B_____ au 27, chemin 1_____ à D_____ [GE].

Figure également au dossier une capture d'écran faisant état de quatre transactions pour un total de 25'500 euros, avec le nom de F_____. On ignore par qui et à quel moment cette pièce a été versée à la procédure.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience, après que les parties aient plaidé et persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer de 22'000 fr. par mois, 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.

1.3 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 motivée (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Quand bien même il conclut en appel à la condamnation des intimés à lui verser, à titre d'indemnités pour occupation illicite, la somme de 22'000 fr. par mois dès le 1^{er} décembre 2019, l'appelant ne critique pas le jugement en ce qu'il le déboute de cette conclusion. L'appel est irrecevable dans cette mesure, faute de motivation.

Interjeté en temps utile et selon la forme prescrite, il est recevable pour le surplus.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Le bailleur fait grief au Tribunal de n'avoir pas considéré que le cas était clair s'agissant de la résiliation du bail pour défaut de paiement. Les avis comminatoires avaient été valablement adressés aux locataires, à leur domicile officiel, chemin 3_____. C'est à cause du comportement abusif de ces derniers que ces avis lui avaient été retournés avec la mention "introuvable à l'adresse indiquée". Il ne pouvait lui être reproché de n'avoir pas adressé d'avis comminatoire à la locataire à l'adresse des locaux loués.

Les intimés contestent que le cas soit clair.

- 2.1** **2.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 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).

Selon la jurisprudence, 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).

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 et les arrêts cités). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

2.1.2 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. Lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (BOHNET, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011), Newsletter Bail.ch, juillet 2011).

S'agissant de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 du CPC; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; 111 V 99 consid. 2b), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré

dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (137 III 208 consid. 3.1.3).

2.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le cas n'était pas clair. En effet, conformément à la jurisprudence susmentionnée, les avis comminatoires devaient être adressés aux locataires à l'adresse des locaux loués, et non pas à l'adresse figurant dans le registre de la population. D'ailleurs, ce n'est qu'en octobre 2019, soit après l'envoi de l'avis comminatoire, que l'appelant a pris des renseignements à cet égard. Il ne ressort pas des pièces au dossier qu'un avis comminatoire ait été adressé à l'intimée à l'adresse des locaux loués, ni qu'il lui soit parvenu à une autre adresse, celle-ci contestant d'ailleurs l'avoir reçu.

Il n'est ainsi pas établi clairement que les conditions posées par l'art. 257d CO sont réalisées déjà pour ce motif, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres arguments des parties.

C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair n'étaient pas réunies et ont déclaré la requête irrecevable.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 3.** 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 3 février 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/53/2020 rendu le 16 janvier 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27175/2019-7-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; Madame Laurence CRUCHON, Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.