



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5847/2024

ACJC/1127/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 16 SEPTEMBRE 2024**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2024, représenté par Me Michael LAVERGNAT, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 octobre 2024.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/678/2024 du 6 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a déclaré irrecevable la requête en évacuation et en exécution déposée le 7 mars 2024 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'état de fait était litigieux et contesté par B_____. La mise en demeure adressée à la précitée concernait une facture d'électricité émise par les SIG; l'art. 257d CO ne trouvait toutefois application que s'agissant du paiement du loyer et des frais. L'intéressée avait réglé dans le délai comminatoire le montant du loyer en souffrance. En conséquence, les conditions de l'art. 257d CO n'étaient pas réunies. La requête en protection des cas clairs était dès lors irrecevable.

- B. a.** Par acte déposé le 27 juin 2024 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a notamment conclu à ce que la Cour déclare sa requête en évacuation recevable, condamne en conséquence B_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement en cause et ordonne l'exécution directe de la décision d'évacuation.

b. Dans sa réponse du 11 juillet 2024, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 23 août 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. A_____ est locataire d'un appartement de 3,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève, depuis 1998.

b. Depuis 2017, le précité a sous-loué ledit appartement à B_____, ce dont il a informé la régie en charge de la gestion de l'immeuble.

Aucun contrat écrit n'a été conclu.

c. Le montant mensuel du loyer principal, charges comprises, a été fixé à 1'675 fr. jusqu'en juin 2022, à 1'686 fr. jusqu'en septembre 2022, à 1'741 fr. jusqu'en août 2023 puis à 1'784 fr. depuis lors.

d. Par avis comminatoire du 30 mars 2023, le conseil du locataire a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'675 fr. à titre

d'arriéré de loyers et de charges, sans autre précision, ainsi que la somme de 249 fr. 25 correspondant à la dernière facture établie par les SIG, transmise par A_____ à la précitée, et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que les montants susmentionnés n'avaient pas été intégralement réglés dans le délai imparti, le locataire a, par avis officiels du 10 mai 2023, résilié le sous-bail pour le 30 juin 2023.

f. Par requête déposée le 7 mars 2024, le locataire a introduit au Tribunal une action en évacuation, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, en protection des cas clairs.

A_____ a allégué que, dans un premier temps, B_____ lui avait réglé le sous-loyer, puis avait payé le loyer directement en mains de la régie, au moyen des bulletins de versement émis par celle-ci. A une date qui ne résulte pas de la procédure, B_____ avait réglé le loyer en mains de la régie par virement bancaire.

La précitée ne s'était pas acquittée du loyer du mois d'août 2020, de sorte que le bail principal avait été résilié. Il avait versé, en octobre 2021, ledit loyer et le contrat avait ainsi perduré.

g. A l'audience du Tribunal du 23 mai 2024, la locataire a persisté dans ses conclusions. Le montant de l'arriéré s'élevait à 3'587 fr., décompte à l'appui. Un versement récent avait été réceptionné mais ne figurait pas sur ledit décompte.

La sous-locataire a déclaré avoir procédé à trois paiements le 17 mai 2024, soit 1'784 fr., 237 fr. et 201 fr. 45. Elle avait également payé, le 31 mars 2023, un montant de 1'784 fr. Elle percevait des indemnités de chômage et vivait dans le logement avec sa fille de 16 ans.

D'entente entre les parties, une nouvelle audience a été fixée.

h. Lors de l'audience devant le Tribunal du 6 mai 2024, le locataire a exposé que le loyer principal était à jour auprès de la bailleuse. Il réclamait toutefois le paiement du loyer du mois d'août 2020 qu'il avait dû verser. Il a versé des pièces, dont les détails du compte "locataire" établi par la régie.

La sous-locataire a déposé des pièces comportant notamment l'ensemble des bulletins de versements payés (à la Poste), des virements bancaires opérés et des photographies. Elle avait à plusieurs reprises payé des montants en cash en mains du locataire; elle avait pris des photographies des enveloppes contenant l'argent. Elle a contesté la clarté du cas et a conclu à l'irrecevabilité de la requête. Elle a subsidiairement requis l'octroi d'un sursis humanitaire d'une année.

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

EN DROIT

- 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).

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).

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 la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, l'intimée a contesté la validité de l'avis comminatoire, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, l'appel, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

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. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête irrecevable.

2.1 Lorsque le (sous)-bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

2.2 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

2.2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

2.2.2 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig) 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 (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (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 les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

2.2.3 Selon l'art. 257d CO, lorsque le (sous)-locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le (sous)-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 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 (sous)-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).

La validité du congé suppose notamment que le (sous)-locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt 4C_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3, rés. in JT 2012 II 109). Selon la jurisprudence et la doctrine, si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que

d'autres 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; LCHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 870; RAJOWER, Prozessuale Aspekte der Ausweisung von Mietern, PJA 1998 p. 807).

Si le (sous)-locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du (sous)-locataire 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). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

2.2.4 Il appartient au (sous)-bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au (sous)-locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

2.3 Dans le présent cas, l'état de fait a été contesté par l'intimée. Il résulte de la procédure que l'appelant a mis en demeure, le 30 mars 2023, l'intimée de lui verser les sommes de 1'675 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges, sans autre précision, ainsi que la somme de 249 fr. 25, correspondant à la dernière facture établie par les SIG. Le 31 mars 2023, soit dans le délai comminatoire, l'intimée a versé à l'appelant 1'784 fr. Il n'est pas remis en cause que la facture des SIG ne pouvait pas faire l'objet de la mise en demeure, cette créance ne portant ni sur le loyer, ni sur les charges. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimée s'était acquittée du montant en souffrance, dans le délai comminatoire, que les conditions d'application de l'art. 257d CO n'étaient pas réunies et que les conditions fixées par l'art. 257 CPC n'étaient pas réalisées.

2.4 Les griefs de l'appelant se révèlent ainsi infondés, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens 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 recevable l'appel interjeté le 27 juin 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/678/2024 rendu le 6 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5847/2024-24-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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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. cf. consid. 1.2