



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6661/2024

ACJC/1129/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 SEPTEMBRE 2024

Entre

Madame A_____ **et Monsieur B**_____, domiciliés c/o Madame C_____, _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2024,

et

Madame C_____, domiciliée c/o D_____, _____, intimée, représentée par Me Baptiste LANINI, avocat, BOREL & BARBEY, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 octobre 2024.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/598/2024 du 30 mai 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, la chambre meublée située Chemin 1_____ no. _____, [code postal] E_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il était établi que le contrat litigieux était un contrat à terme fixe, de durée déterminée et qu'il était venu à échéance le 13 mars 2024. Depuis l'expiration du terme fixé les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée, mais précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.

- B. a.** Par acte déposé le 10 juin 2024 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel de ce jugement, "demandant à ce que l'affaire soit renvoyée au Tribunal de première instance des Baux et loyers afin d'être traitée sur le fond, d'annuler le jugement basé sur le cas clair car l'intérêt digne de protection = atteinte à la sphère privée et vol de données personnelles, non application de la procédure ordinaire dans [leur] cas, menaces au droit humain sur le territoire suisse et entrave à [leur] procès pénal en France".

Ils ont produit des pièces nouvelles et fait valoir qu'ils n'avaient pas reçu la convocation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, laquelle n'était adressée qu'à A_____, que l'avis recommandé du 6 juin 2024 adressé à B_____ avait été volé dans la boîte aux lettres.

b. Par réponse du 14 juin 2024, C_____ (ci-après: la bailleresse ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, et, notamment, a conclu à la confirmation du jugement entrepris, à la condamnation des appelants à lui verser 3'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 14 juin 2024, à titre d'indemnités pour occupation illicite du 14 mars au 13 juin 2024, ainsi que la somme de 5'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 14 juin 2023 pour "tort moral et physique (...), et pour les frais de justice et les frais d'huissier de justice pour l'évacuation".

Elle a produit des pièces nouvelles.

c. Le 20 juin 2024, A_____ a déposé des nouvelles pièces à la Cour.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 8 juillet 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Le 14 décembre 2023, C_____, bailleresse, a conclu avec B_____ et A_____, locataires, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une chambre meublée dans la maison sise Chemin 1_____ no. _____, [code postal] E_____.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée (terme fixe), du 15 décembre 2023 au 13 mars 2024.

b. Par lettre recommandée du 13 mars 2024, envoyée à l'adresse des locaux loués, à "A_____ et B_____ c/o C_____", intitulée "annonce de fin de bail", la bailleresse a confirmé que le bail avait pris fin le 13 mars 2024 et a informé les précités de ce qu'elle ne voulait plus leur louer la chambre au motif qu'"ils n'avaient pas de titre de séjour légal pour habiter en Suisse".

c. Le 21 mars 2024, la bailleresse a déposé au Tribunal le formulaire intitulé "requête en évacuation formée par-devant le Tribunal des baux et loyers", en cochant la case "évacuation pour défaut de paiement", tout en précisant que "la locataire a signé un bail pour 90 jours du 15.12.2023 au 13.03.2024. La locataire n'a plus de bail valable. La locataire a refusé de partir, refusé de déposer les documents légaux (comme la demande de permis OCPM). La locataire ne paye plus de loyer à partir du 13.03.2024".

Etaient joints à la requête le "contrat de location une chambre meublée dans la villa (...)", signé par les parties, mentionnant notamment les parties au contrat, le loyer et la durée du bail (15.12.2023 au 13.03.2024) - manquait cependant la page 7 dudit contrat, l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, la lettre recommandée du 21 mars 2024 susmentionnée et un décompte des loyers au 14 avril 2024.

d. Le 25 mars 2024, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience devant se tenir le 30 mai 2024.

Les plis destinés aux locataires sont revenus avec la mention "destinataire introuvable à cette adresse".

Par ordonnance du 15 avril 2024, le Tribunal a impartit un délai à la bailleresse pour lui fournir une adresse de notification valable pour A_____.

De nouvelles convocations ont été envoyées par plis recommandés aux locataires "c/o C_____". Elles ont été retirées le 27 avril 2024.

e. Lors de l'audience du 30 mai 2024, toutes les parties étaient présentes.

La bailleresse a déclaré qu'elle avait signé un bail de durée déterminée fixe de 90 jours, qu'elle ne voulait plus louer après ces 90 jours et que les locataires n'avaient plus payé de loyer depuis le 13 mars 2024.

Les locataires ont confirmé habiter dans la chambre. Ils ont contesté le cas clair dans la mesure où la bailleresse n'avait pas produit le contrat de bail dans son intégralité. Ils n'avaient nulle part où aller et n'avaient pas les moyens de payer le loyer. La bailleresse aurait pu choisir d'autres locataires qu'eux-mêmes; ils n'avaient

même pas présenté les garanties qu'il fallait. Ils avaient donc arrêté de payer le loyer car ils n'avaient pas conclu de nouveau bail avec la bailleresse.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

Figure au dossier un lot de pièces en vrac, dont copie du bail avec la page manquante, dont on ignore s'il a été déposé lors de l'audience, et par quelle partie.

f. Le 31 mai 2024, la bailleresse a déposé un courrier de plusieurs pages au Tribunal, contenant des allégations et des pièces nouvelles.

Les locataires ont également déposé le même jour au Tribunal de nouvelles pièces.

Il ne ressort pas du dossier que ces courriers et leurs annexes auraient été transmis aux parties.

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, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

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).

Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ACJC/150/2019 consid. 3.1 ; Jeandin in : BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté 2019, ad art. 311, § 3 et les références citées).

En l'espèce, l'appel, rédigé par des justiciables en personne, comprend sept pages, fait état de nombreux griefs et contient des conclusions.

Formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, l'appel 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.** Les parties ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles. L'intimée a pris des conclusions nouvelles.

2.1.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions: (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard.

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

2.2 Conformément aux principes qui précèdent, les allégations et pièces nouvelles des parties sont irrecevables. Elles ne sont en tout état pas déterminantes pour l'issue du litige.

Les conclusions de l'intimée qui excèdent la confirmation du jugement entrepris, sont également irrecevables, car nouvelles.

- 3.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. Ils soutiennent que le contrat produit par l'intimée était "faux", car celle-ci en aurait supprimé la page 5 et l'article 5.3 intitulé "reconnaissance de dette", qu'il violerait

l'art. 23 CO, devrait être interprété comme prévu par l'art. 257 CO et constituerait un faux dans les titres au sens de l'art. 251 CP. La mise en demeure serait nulle, car non conforme à l'art. 266l CO. Ils n'auraient pas reçu la "convocation à la commission de conciliation du 21 mars 2024".

3.1.1 Les citations, ordonnances et décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC).

L'acte est réputé notifié lors de la remise effective au destinataire (art. 138 al. 2 CPC). En cas d'envoi recommandé et lorsque le destinataire qui ne retire pas l'envoi recommandé devait s'attendre à le recevoir, l'acte est également réputé notifié à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise (art. 138 al. 3 let. a CPC).

Dans la règle, une notification viciée ne constitue pas un motif de nullité; la protection des parties est suffisamment assurée lorsque la notification irrégulière a néanmoins atteint son but; il faut donc examiner, d'après les circonstances de l'espèce, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité et a, de ce fait, subi un préjudice. Il convient de faire appel aux règles de la bonne foi - applicables aussi au domaine de la procédure civile - qui posent une limite à l'invocation d'un vice de forme (arrêt du Tribunal fédéral 5P.24/2007 du 19 mars 2007 consid. 4.1).

3.1.2 Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 CO).

3.1.3 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).

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).

3.1.4. Il appartient au 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 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).

3.2 Dans le présent cas, la question de savoir si les appelants ont été régulièrement convoqués devant le Tribunal peut souffrir de demeurer indécise, dans la mesure où ceux-ci ont, quoiqu'il en soit, assisté à l'audience et fait valoir leurs droits. Même à admettre un vice de notification, celui-ci serait sans conséquence, en l'absence de préjudice des appelants.

Les autres griefs des appelants sont sans pertinence, respectivement infondés.

La page manquante du contrat de bail n'était pas déterminante pour l'issue du litige, en ce qu'elle aurait trait à une reconnaissance de dette des appelants envers l'intimée. En effet, seule l'était la durée fixe du bail. Or, celle-ci ressort clairement des pièces jointes à la requête. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant l'éventuelle nullité de la prétendue reconnaissance de dette.

S'agissant d'un bail à terme fixe, celui-ci prenait fin sans résiliation. Dès lors, le grief tiré de la nullité de la mise en demeure tombe à faux, celle-ci n'étant pas nécessaire.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que la situation était claire, que le bail avait pris fin à son échéance, sans résiliation, et que, dès ce moment, les appelants n'étaient plus au bénéfice d'un titre juridique les autorisant à demeurer dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée.

Le jugement sera confirmé sur ce point (ch. 1 du dispositif).

4. 4.1 Le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 CPC).

4.2 En l'espèce, l'intimée n'a conclu, ni dans sa requête ni lors de l'audience devant le Tribunal, au prononcé de mesures d'exécution directe de l'évacuation.

Le Tribunal n'était donc pas fondé à statuer sur ce point. Le chiffre 2 du dispositif de ce jugement sera dès lors annulé.

5. 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 (ATF139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juin 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/598/2024 rendu le 30 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6661/2024.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Pauline ERARD, 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