

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/244/2015

ACJC/740/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JUIN 2015

Entre

SI A _____ **SA**, sise _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 février 2015, comparant par Me Anthony Walter, avocat, rue du Mont-de-Sion 12, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ à Genève, intimé, comparant par Me Dov Gabbäi, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.06.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 25 février 2015, reçu par la SI A_____SA le 26 février 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête en évacuation à l'encontre de B_____ (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a considéré que la SI A_____SA, qui avait résilié les baux de B_____ pour défaut de paiement du loyer, n'avait pas établi que les avis comminatoires expédiés à celui-ci lui avaient bien été notifiés, de sorte que la requête en évacuation qu'elle avait formée par la voie du cas clair devait être déclarée irrecevable.

- B. a.** Par acte déposé à la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 6 mars 2015, la SI A_____SA (ci-après également : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel de ce jugement dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à ce que la Cour, statuant à nouveau, ordonne à B_____ (ci-après également : le locataire ou l'intimé) de libérer les locaux des appartements n^{os} _____ aux _____ étages de l'immeuble sis au 1 _____ à Genève, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, dise que faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente et déboute B_____ de toutes autres conclusions.

L'appelante a produit plusieurs pièces nouvelles.

Elle fait valoir que les juges ont violé la maxime inquisitoire en ne requérant pas de sa part la production des justificatifs postaux ("track and trace") établissant la notification au locataire des avis comminatoires expédiés par courrier recommandé. En tout état de cause, ces justificatifs n'étaient pas nécessaires car, dans la mesure où l'envoi recommandé des avis avait été établi, il n'était pas nécessaire de prouver la date effective de réception de ceux-ci. Le cas était clair et le Tribunal aurait dû faire droit à sa requête en évacuation.

- b.** Par écriture en réponse du 23 mars 2015, l'intimé a conclu, préalablement, à ce que les pièces nouvelles 1 à 9 produites par l'appelante soient écartées et, principalement, au rejet de l'appel.

La maxime inquisitoire n'était pas applicable dans une procédure de cas clair. L'état de fait soumis au Tribunal par la bailleuse était lacunaire et il lui incombait d'en supporter les conséquences puisque les faits étaient contestés.

- c.** Le 1^{er} avril 2015, l'appelante a déposé une réplique.

- d.** Par avis du 22 avril 2015, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger, l'intimé ayant renoncé à dupliquer.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____, en tant que locataire, et SI A_____SA, en tant que bailleuse, ont conclu le 1^{er} juin 2008 quatre contrats de bail à loyer portant sur la location de quatre appartements de 2,5 pièces n^{os} _____ de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Les contrats ont été conclus pour une période initiale de cinq ans et ont ensuite été renouvelés tacitement. Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'700 fr. par mois et par appartement, payable par mois et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

b. Par plis du 23 septembre 2014, expédiés par courriers recommandés, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler au 30 octobre 2014 le montant de 1'700 fr. par appartement, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} au 30 septembre 2014 et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Elle a produit une copie d'un carnet de récépissés postaux indiquant que quatre envois recommandés avaient été expédiés au locataire ce jour-là à son adresse du 2_____ à Genève.

Le locataire conteste avoir reçu ces avis; il avait bien reçu deux plis recommandés datés du 23 septembre 2014 émanant de la bailleuse, mais ceux-ci ne contenaient que de simples factures de loyer pour la période considérée.

c. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 1^{er} novembre 2014, résilié les baux pour le 31 décembre suivant.

d. Le 7 novembre 2014, la bailleuse a reçu un paiement de 9'967 fr. de C_____SA, société animée par B_____ et un paiement de 17'000 fr. de la part de D_____, fille du précité. Tant C_____SA que D_____ sont locataires d'autres locaux dans le même immeuble.

e. Par courrier du 10 novembre 2014, la bailleuse a fait savoir au locataire qu'elle maintenait la résiliation des baux, les paiements susmentionnés étant tardifs.

f. Le 1^{er} décembre 2014, B_____ a déposé, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête en paiement, en annulation de congé et en constatation de droit à l'encontre de SI A_____SA.

g. Par courrier du 3 décembre 2014, le locataire a notamment opposé à la baille-
resse une créance de 200'000 fr. en compensation avec les arriérés de loyers récla-
més par celle-ci.

h. Par quatre requêtes déposées au Tribunal le 7 janvier 2015, la baille-
resse, agis-
sant par voie de procédure sommaire en application de l'art. 257 al. 1 CPC, a con-
clu à l'évacuation du locataire des quatre appartements susmentionnés, sous la me-
nace de l'art. 292 CP et a pris des conclusions visant à l'exécution de la décision
d'évacuation.

i. Lors de l'audience du 15 février 2015 devant le Tribunal, le locataire a conclu à
l'irrecevabilité de la requête au motif que le cas n'était pas clair. Il n'avait pas reçu
les avis de fixation du loyer initial et ceux-ci étaient au demeurant nuls car ils n'in-
diquaient pas le montant du loyer précédent. Le locataire n'avait pas non plus reçu
les avis comminatoires, de sorte que les congés étaient nuls. En tout état de cause,
les loyers réclamés avaient été éteints par compensation.

La baille-
resse a persisté dans ses conclusions, relevant que le cas était clair. La
créance invoquée en compensation par le locataire était contestée et la déclaration
de compensation était intervenue après l'échéance du délai de grâce.

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

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la
Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.
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'ap-
pel 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 du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage
d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral
4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

2.2. En l'espèce, le locataire conteste la validité de la résiliation du bail. Les loyers annuels des quatre appartements litigieux, charges comprises, s'élèvent à 81'600 fr., de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

2.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 3. 3.1.** 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile Commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

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. Si après un jugement d'irrecevabilité, le demandeur se procure de nouvelles preuves, il peut introduire une nouvelle requête selon l'art. 257 CPC devant le même juge, mais non poursuivre en appel une voie qui ne lui était pas ouverte en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

3.2. En l'espèce, l'appelante a produit trois pièces nouvelles, à savoir la copie des "track and trace" des envois postaux du 23 septembre 2014 (pièce 9), un jugement du Tribunal du 19 février 2015 dans la cause l'opposant à C_____SA (pièce 12) et la copie d'un avis comminatoire adressé à D_____ le 23 septembre 2014 (pièce 13).

La pièce 9 aurait pu être produite devant le Tribunal, de sorte qu'elle est irrecevable. Les pièces 12 et 13 sont quant à elles postérieures au 17 février 2015, date à laquelle la cause a été gardée à juger en première instance; elles sont dès lors recevables au regard de l'art. 317 CPC.

Elle sont cependant dépourvues de pertinence pour l'issue du litige dans la mesure où, conformément à la jurisprudence susmentionnée, en matière de cas clair, le juge d'appel n'est pas autorisé à contrôler l'appréciation du juge de première instance sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables.

4. 4.1. La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs, qui est régie par la procédure sommaire, et ce également s'agissant d'une procédure portant sur un congé en droit du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011; 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5). La preuve est en principe rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC; cf. consid. 5.1 infra).

4.2. En l'espèce, le grief de l'appelante selon lequel le Tribunal aurait violé la maxime inquisitoire en omettant de lui impartir un délai pour produire les justificatifs "track and trace" établissant la notification au locataire des avis comminatoires est infondée puisque, conformément à la jurisprudence précitée, la maxime des débats s'applique à la procédure de cas clairs. Il appartenait ainsi à l'appelant de produire, à l'appui de sa requête, les titres permettant de prouver les faits allégués.

5. L'appelante fait en outre valoir que c'est à tort que le Tribunal a retenu qu'elle n'avait pas apporté la preuve de la notification au locataire des avis comminatoires.

5.1. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

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 évi-

dente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; 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).

Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (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).

L'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées).

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, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, 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.

5.2. L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsqu'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 règle-

ment dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai doit être de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

La mise en demeure doit expressément indiquer les loyers impayés et préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié. Le locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 667; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

L'avis comminatoire représente une manifestation de volonté soumise à réception. Le délai commence à courir dès la réception dudit avis par le locataire. C'est la réception effective qui fait foi; il ne suffit pas que l'avis soit entré dans sa sphère d'influence. Lorsque la lettre recommandée ne peut pas être remise directement à son destinataire, elle est réputée reçue le jour où ce dernier va la chercher à la poste. Si le locataire ne retire pas le pli dans le délai de garde de sept jours, l'avis comminatoire est réputé reçu le septième jour de garde. Le délai comminatoire commence à courir le premier jour qui suit la réception du pli recommandé ou le lendemain de l'expiration du délai de garde auprès de la poste. Comme il appartient au bailleur de prouver la date de réception de l'avis comminatoire, il a intérêt à l'adresser au locataire sous pli recommandé avec accusé de réception (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 28 ad art. 257d CO et références citées).

Le délai de sept jours commence à courir le lendemain de la tentative avortée de remise de l'envoi par la poste, dont la date figure sur l'avis de retrait (arrêt du Tribunal fédéral 5A_677/2013 consid. 2.1).

5.3. En l'espèce, les pièces produites par la bailleuse établissent que quatre envois recommandés ont été adressés au locataire le 23 septembre 2014, mais aucune pièce ne démontre la réception de ces envois par le locataire. Or cette dernière date est déterminante pour vérifier si les conditions posées par l'art. 257d CO pour la résiliation du bail sont bien réalisées.

Contrairement à ce que soutient la bailleuse, l'on ne saurait considérer sans autre que les avis ont été reçus sept jours après leur envoi par pli recommandé. En effet, le délai de garde postal ne commence à courir qu'à partir du moment où le destinataire a été avisé de l'arrivée de l'envoi à l'office de retrait ou de distribution. Or, en l'espèce, l'on ignore si et quand l'envoi est bien arrivé à l'office de retrait et, cas échéant, si le locataire a été informé de cette arrivée.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que la requête devait être déclarée irrecevable, dans la mesure où, sur la base de l'état de fait qui lui était soumis par la bailleuse, lequel était contesté par le locataire, il ne lui était pas possible de vérifier si les règles formelles de résiliation du bail avaient été respectées.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

6. 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 (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 6 mars 2015 par la SI A_____ SA contre le jugement JTBL/219/2015 rendu le 25 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/244/2015-7 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; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté 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.