

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22804/2017

ACJC/782/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 18 JUIN 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2017, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 juin 2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1053/2017 du 13 novembre 2017, expédié pour notification aux parties le 21 suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, la chambre au premier étage de la villa sise \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> mars 2018 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont considéré que le congé sur lequel se basait la requête ne comportait aucun motif de nullité. En outre, A\_\_\_\_\_ ne disposait d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. Son évacuation pouvait donc être prononcée. L'exécution directe du jugement d'évacuation dès le 1<sup>er</sup> mars 2018 permettait à A\_\_\_\_\_ de prendre ses dispositions pour restituer les locaux, ce délai tenant également compte de l'absence d'urgence du besoin de B\_\_\_\_\_.

- B. a.** Par acte expédié le 4 décembre 2017 au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la requête en protection de cas clair formée par B\_\_\_\_\_ le 4 octobre 2017 soit déclarée irrecevable, sous suite de frais et dépens. Subsidièrement, il conclut à ce que B\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes ses conclusions, également sous suite de frais et dépens.

Il expose que la résiliation du 14 octobre 2016 est nulle car le contrat ne pouvait pas être résilié avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Par ailleurs, la résiliation du 8 décembre 2017 (recte : 8 décembre 2016), notifiée pour défaut de paiement, était également nulle car le loyer initial n'avait pas été fixé valablement, la formule officielle de fixation du loyer n'ayant pas été utilisée. Enfin, A\_\_\_\_\_ relève, subsidièrement, qu'un bail tacite a été conclu entre les parties, entre l'échéance du contrat pour laquelle le bail a été résilié et l'introduction de la requête en évacuation.

- b.** Par réponse du 18 décembre 2017, B\_\_\_\_\_ conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel, et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

Il soutient que la valeur litigieuse ne saurait excéder 6'300 fr., ce qui doit avoir pour conséquence l'irrecevabilité de l'appel. Au surplus, la situation juridique étant claire, c'est à bon droit que le Tribunal avait prononcé l'évacuation ainsi que l'exécution directe de celle-ci.

- c.** Par réplique du 29 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ expose que l'appel est recevable, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. Subsidièrement, il expose que même si la valeur litigieuse était inférieure à cette somme, son acte doit être considéré comme recevable à titre de recours.

---

**d.** Par duplique du 22 janvier 2018, B\_\_\_\_\_ persiste dans ses conclusions. Il expose par ailleurs que les conclusions formulées par A\_\_\_\_\_ dans le cadre de son acte de recours sont nouvelles et doivent par conséquent être déclarées irrecevables.

**e.** Les parties ont été avisées, par pli du greffe du 23 janvier 2018, de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Le 1<sup>er</sup> mai 2016, A\_\_\_\_\_ a pris à bail une chambre située au premier étage d'une villa sise \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ [GE].

Au terme du contrat, le bailleur est désigné comme étant « C\_\_\_\_\_ », représenté par B\_\_\_\_\_.

Par ailleurs, sous la rubrique « le(s) bailleur(s) », deux signatures ont été apposées.

Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2016, sa première échéance ayant été fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le préavis de résiliation a été fixé à trois mois pour la fin de chaque mois.

Le montant du loyer mensuel, charges comprises, a été fixé à 800 fr.

**b.** Par avis comminatoire envoyé par courrier recommandé le 14 octobre 2016, B\_\_\_\_\_ a indiqué au locataire que le contrat mentionnait par erreur que C\_\_\_\_\_ était son bailleur et qu'il serait lui-même son représentant. En réalité, il était propriétaire des lieux et C\_\_\_\_\_ était son représentant jusqu'au mois de juillet 2016.

A\_\_\_\_\_ était mis en demeure de lui régler, dans les trente jours, la somme totale de 2'400 fr. à titre de loyers et charges impayées pour les mois de juillet à octobre 2016, à défaut de quoi le bail serait résilié, conformément à l'art. 257d CO.

Dans son courrier, B\_\_\_\_\_ informait également A\_\_\_\_\_ qu'il résiliait le contrat de bail avec effet au 31 janvier 2017, joignant un avis de résiliation au locataire. Au terme dudit avis de résiliation, il était indiqué, sous la rubrique « remarques éventuelles », qu'un projet immobilier était en cours.

**c.** Par requête du 15 novembre 2016 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation du congé du 14 octobre 2016, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans.

**d.** Par avis officiel du 8 décembre 2016 envoyé par courrier recommandé à A\_\_\_\_\_ le 9 décembre 2016, B\_\_\_\_\_ a procédé à la résiliation du bail avec effet au 31 janvier 2017.

**e.** Par requête du 9 janvier 2017, A\_\_\_\_\_ a contesté le congé du 8 décembre 2016. En ce sens, il a conclu à la constatation de la nullité du congé, ainsi qu'à son annulation, indiquant que le loyer était entièrement réglé.

---

**f.** Les requêtes du 15 novembre 2016 et 9 janvier 2017 ont fait l'objet d'une audience de conciliation intervenue le 20 février 2017.

Aucun accord n'ayant pu être trouvé lors de cette audience, l'autorisation de procéder a été remise à A\_\_\_\_\_, qui n'a pas porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers.

**g.** Par requête en protection de cas clair déposée le 4 octobre 2017, B\_\_\_\_\_ a requis l'évacuation du locataire, sollicitant également des mesures d'exécution directe de l'évacuation.

Il n'a produit aucun décompte de loyers ni extrait de compte bancaire.

**h.** Lors de l'audience du 13 novembre 2017 tenue par le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a déclaré vivre seul dans la chambre, avoir fait des recherches sur internet pour trouver un autre logement et être inscrit auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. Il a ajouté travailler à 100% et réaliser à ce titre un revenu mensuel brut de 3'600 fr. Il s'opposait à la requête.

B\_\_\_\_\_ a quant à lui indiqué qu'il allait entreprendre des travaux de démolition et reconstruction de la villa. Un permis était valable jusqu'en juin 2018, les travaux n'ayant toutefois pas encore été planifiés et ne débutant pas avant fin janvier 2018. Les baux de tous les occupants avaient été résiliés.

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

### **EN DROIT**

1. La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).
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'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, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas

---

remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

**2.2** En l'espèce, la valeur litigieuse, calculée sur la base des dernières conclusions de première instance, est inférieure à 10'000 fr. (800 fr. x 9 mois = 7'200 fr.). Ainsi, seule la voie du recours est ouverte. Partant, interjeté selon la forme et dans le délai prescrits par la loi, l'appel, converti en recours, est recevable.

**2.3** En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

- 3. 3.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6; SJ 2013 I 129). La procédure du cas clair est, alors, irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les réf. cit.).

---

**3.2** Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre. Le congé donné par des tiers à la relation contractuelle est nul, voire inexistant (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 36 ad art. 266o CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 727). Par exemple, le congé donné par le bailleur principal au sous-locataire est sans effet (LACHAT, op. cit., p. 626).

La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT, op. cit., p. 727).

**3.3** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit d'office 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 bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, 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 (ACJC/1205/2017 du 25 septembre 2017 consid. 2.2).

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. Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les réf. cit.; 4C\_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 p. 109; LACHAT, op. cit., p. 666; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 123; LACHAT Commentaire romand CO I, 2012, n. 4 ad art. 257d CO; WESSNER, Droit du bail à loyer, 2010, n. 17 ad art. 257d CO).

**3.4** En l'espèce, les avis de résiliation des 14 octobre et 8 décembre 2016 ont émané de l'intimé. Or, au terme du contrat, le bailleur est désigné comme étant C\_\_\_\_\_. En outre, sous la rubrique « le(s) bailleur(s) », deux signatures ont été apposées. La seule mention, dans la lettre de la mise en demeure, de ce qu'une

erreur serait intervenue, lors de la conclusion du bail, ne modifie pas cette appréciation. Aussi, le Tribunal ne pouvait déterminer, dans le cadre d'une procédure sommaire et par conséquent sans instruction, l'identité du ou des bailleurs et par conséquent si les congés étaient – ou non – affectés d'une nullité qu'il devrait constater d'office.

A cela s'ajoute, s'agissant de la résiliation du 8 décembre 2016 notifiée pour défaut de paiement, que l'intimé n'a produit ni avis de fixation du loyer initial ni décompte de loyers ou extrait de compte bancaire. Le Tribunal ne pouvait donc contrôler – ce qu'il devait faire d'office – si la créance invoquée par l'intimé existait effectivement et si elle était exigible.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner en l'état le raisonnement subsidiaire du recourant, selon lequel un bail tacite aurait été conclu entre la résiliation du 14 octobre 2016 et l'introduction de la requête en évacuation.

**3.5** Par conséquent, l'appel sera admis, le jugement querellé annulé et la requête en cas clair déclarée irrecevable.

- 4.** 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 4 décembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1053/2017 rendu le 13 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22804/2017-7-SD.

**Au fond :**

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête déposée le 4 octobre 2017 par B\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*