



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6935/2021

ACJC/1333/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 OCTOBRE 2021**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2021, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

1) **B**_____ **SA**, c/o **C**_____ **SA**, _____ (VD), intimée, comparant par Me Myriam DE LA GANDARA-COCHARD, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur D**_____, domicilié rue _____ (GE), autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/515/2021 du 11 juin 2021, reçu par A_____ le 17 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 4 pièces n° 44 situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à E_____, de même qu'à libérer la place de parc n° 4 située à l'extérieur dudit immeuble (ch. 2 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ immédiatement après l'entrée en force du jugement, et celle de A_____ dès le 30^{ème} jour après celle-ci (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient manifestement réunies et que A_____ et D_____ (ci-après : les locataires) n'avaient pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. B_____ SA (ci-après : la bailleuse) était ainsi fondée à donner congé en vertu de cette disposition. Contrairement à ce que soutenait A_____, la mensualité de janvier 2021 était échue lors de l'envoi de l'avis comminatoire, le loyer étant payable par mois d'avance, conformément aux dispositions du contrat-cadre romand que les parties étaient convenues d'intégrer à leur relation contractuelle. Le fait que le contrat-cadre romand n'avait plus de force obligatoire depuis juillet 2020 n'y changeait rien. En continuant à occuper les locaux, les locataires violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Aussi, il convenait de faire droit à la requête tendant à leur évacuation, de même qu'aux mesures d'exécution requises par la bailleuse. Seul un sursis de 30 jours à l'évacuation serait octroyé à A_____, l'appartement étant vraisemblablement sous-loué et l'intéressé disposant d'une solution de relogement auprès de sa famille.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 28 juin 2021 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ a formé appel, subsidiairement recours contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Cela fait, il a conclu à ce que la requête en protection des cas clairs formée par B_____ SA le 15 avril 2021 soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué et à ce qu'il soit dit que l'exécution du jugement d'évacuation par la force publique ne serait autorisée que six mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre par la Cour.
 - b.** Dans sa réponse du 12 juillet 2021, la bailleuse a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Par arrêt du 14 juillet 2021, la Cour a admis la requête de A_____ tendant à suspendre le caractère exécutoire du jugement attaqué.

d. D_____ a renoncé à se déterminer par écrit.

e. La cause a été gardée à juger le 3 août 2021, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ SA, en qualité de bailleuse, et A_____ et D_____, en qualité de locataires, sont liés par un contrat de bail à loyer conclu le 28 avril 1999 et portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 44 situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____, E_____ (GE).

Le loyer de l'appartement a été fixé à 1'000 fr. par mois, auquel s'ajoute la provision pour charges en 125 fr.

b. Les parties sont également liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de stationnement n° 4 située à l'extérieur de l'immeuble sis rue 1_____ à E_____.

Le loyer du parking a été fixé à 50 fr. par mois.

c. Par courriers recommandés du 13 janvier 2021, la bailleuse a mis les locataires en demeure de lui régler sous 30 jours le montant de 2'380 fr., à titre d'arriérés de loyers et de charges (appartement et parking) pour les mois de décembre 2020 et janvier 2021, plus 30 fr. de frais de rappel, à défaut quoi les baux seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO.

Le pli recommandé destiné à A_____ a été distribué le 18 janvier 2021. D_____ n'a pas retiré le pli recommandé lui étant destiné, malgré l'avis de retrait déposé dans la boîte aux lettres le 14 janvier 2021.

d. Par versement effectué au guichet d'un bureau de poste le 20 février 2021, A_____ a versé la somme de 1'175 fr. à la bailleuse, correspondant aux loyers et charges de l'appartement et du parking pour le mois de décembre 2020.

e. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été entièrement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 23 février 2021, résilié les baux de l'appartement et du parking pour le 31 mars 2021.

f. Par requêtes formées devant le Tribunal le 15 avril 2021, l'une pour l'appartement, l'autre pour le parking, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires par la voie de la procédure en protection des cas clairs, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe de cette décision.

Outre la page de garde, la requête concernant l'appartement était rédigée en ces termes (la requête relative au parking ayant un contenu similaire) :

I. FAITS

1. Bail

Signé le 28.04.1999 pour un appartement de 4 pièces n°44 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis Rue 1_____, E_____. Avis de fixation du loyer du 28.04.1999. Avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 26.09.2000.

Preuve : pièces n° 1, 2 et 3

2. Montants impayés ayant fait l'objet de la sommation

Loyers des mois de décembre 2020 et janvier 2021, soit Fr. 2'250.00

Preuve : pièce n° 4 et par absence de preuve contraire

3. Sommation (selon l'art. 257d al. 1 CO)

Envoyée le 13.01.2021. Distribuée le 18.01.2021 pour A_____ et retournée à l'expéditeur le 22.01.2021 pour D_____.

Preuve : pièces n° 5, 6, 7 et 8

4. Résiliation du bail (selon l'art. 257d al. 2 CO)

Adressée le 23.02.2021 pour le 31.03.2021 par courrier recommandé. Retournée à l'expéditeur le 05.03.2021 pour A_____ et distribuée le 24.02.2021 pour D_____.

Preuve : pièces n° 9, 10, 11 et 12

5. Montant payé sur les postes ouverts ayant fait l'objet de la sommation pendant le délai comminatoire

Fr. 1'125 fr. le 23.02.2021.

Preuve : pièce n° 13 et par absence de preuve contraire

6. Désignation des locaux à évacuer

Un appartement de 4 pièces n° 44 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis Rue 1_____, E_____.

Preuve : pièces n° 1, 2 et 3

II. CONCLUSIONS (...)

g. Lors de l'audience de débats tenue par le Tribunal le 27 mai 2021, B_____ SA, représentée par la régie C_____ SA, a indiqué que le loyer était désormais à jour pour l'appartement et le parking. Ce nonobstant, elle persistait dans ses conclusions, dans la mesure où les baux avaient déjà été résiliés pour défaut de paiement à quatre reprises. A cela s'ajoutait que l'appartement était sous-loué à un tiers sans autorisation depuis le mois de juillet 2018. A ce sujet, C_____ SA a produit le contrat de sous-location conclu entre A_____ et F_____ le 15 juin 2018, ainsi que le courrier de la régie du 12 septembre 2018 refusant d'autoriser cette sous-location et sommant les locataires de réintégrer l'appartement sous quinzaine.

A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif que la situation n'était pas claire au sens de l'art. 257 CPC. Il a fait valoir que le loyer dû pour le mois de décembre 2020 avait été payé dans le délai comminatoire, tandis que la mensualité

de janvier 2021 n'était pas encore exigible à la date d'envoi de l'avis comminatoire; à cette époque, en effet, le contrat-cadre romand n'avait plus force obligatoire à Genève. Subsidiairement, il a sollicité l'octroi d'un sursis humanitaire d'une année, exposant qu'il occupait l'appartement loué depuis 1998 sans avoir jamais déménagé, même s'il lui arrivait parfois de passer la nuit chez son épouse, dont il était séparé, pour voir ses enfants. Il avait dépanné quelque temps F_____, qui était un ami, à la suite de son divorce; celui-ci avait depuis quitté l'appartement. En tant que chauffeur de taxi indépendant, A_____ avait souffert de la crise sanitaire, tant sur le plan financier que sur le plan personnel; son état de santé était fragile, ce dont attestaient les deux certificats médicaux versés à la procédure. Il percevait des aides ponctuelles de la part de l'Hospice général.

D_____ a fait défaut à cette audience, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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), alors que seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du juge de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

- 1.2 1.2.1** 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; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'occurrence, l'appelant remet en cause le prononcé de l'évacuation au motif que les baux n'auraient pas été résiliés valablement selon l'art. 257d CO. Compte tenu du montant du loyer (brut) de 1'125fr. par mois pour l'appartement, respectivement de 50 fr. pour le parking, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'175 fr. x 12 mois x 3 ans) de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2.2 Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC), applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2.3 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). Elle 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).

1.3 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Dans le cadre d'un recours, la cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.4 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

- 2.** Dans la partie EN FAIT du jugement querellé, le Tribunal a retenu que le contrat de bail de l'appartement "*comportait la mention selon laquelle les parties déclaraient connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, celles-ci faisant partie intégrante du contrat*". Il en a conclu que les parties avaient décidé d'intégrer les dispositions du contrat-cadre romand aux rapports de bail, avec pour conséquence que le loyer devait être payé par mois d'avance. Aussi, le loyer pour les mois de décembre 2020 et janvier 2021 était exigible le 13 janvier 2021, lors de l'envoi de l'avis comminatoire. L'arriéré n'ayant pas été soldé dans le délai comminatoire, l'intimée était en droit de résilier le bail selon l'art. 257d CO.

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que le contrat-cadre romand avait été intégré au bail (pour l'appartement et le parking), alors que cela ne ressortait ni du contrat ni des autres documents produits par l'intimée. En effet, le bail ne renvoyait pas au contrat-cadre romand, mais à des conditions générales et règles et usages locatifs, dont la bailleuse n'avait pas fait état devant le Tribunal. Or, ces conditions générales n'étaient pas un fait notoire et devaient, pour s'appliquer, être valablement incorporées au bail. Dans la mesure où l'intimée n'avait formulé aucun allégué sur ce point et où elle n'avait pas produit lesdites conditions générales, il n'était pas démontré que le loyer devait être réglé par mois d'avance. Dans la mesure où le loyer de décembre 2020 (à savoir la seule mensualité échue) avait été payé dans le délai comminatoire, le congé était inefficace de sorte que le Tribunal aurait dû déclarer la requête irrecevable.

Selon l'intimée, les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève ("*qu'elle qu'en soit l'édition*") sont un fait notoire connu des premiers juges, pris ès qualité. En se fondant sur ces conditions générales pour retenir que les loyers de décembre 2020 et janvier 2021 étaient exigibles lors de la mise en demeure, le Tribunal n'avait violé ni la maxime d'office ni la maxime des débats, quand bien même ces conditions générales n'avaient pas été produites ni alléguées par la bailleuse; la production du contrat de bail qui s'y référerait expressément était, selon elle, suffisante. Le loyer de janvier 2021 n'ayant pas été réglé dans le délai comminatoire, les congés étaient valables.

- 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). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie infondées, après un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. La protection des cas clairs ne doit être accordée que lorsque le

caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6).

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).

2.1.2 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2; 141 III 262 consid. 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011 consid. 2.2). Les éléments de fait essentiels, en particulier les faits générateurs de la prétention invoquée, doivent être allégués par le demandeur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.2). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, in CR CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà, ce qui impose à l'instance d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles, même de celles qui pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC, est exclue (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1, 4A_429/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Il en va de même des faits nouveaux (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.1.3 L'art. 150 CPC prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (al. 1); la preuve peut également porter sur l'usage et les usages locaux (al. 2). Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal ne doivent pas être prouvés.

Les usages ne sont pas des règles de droit, sauf à les rattacher formellement au droit coutumier. Ainsi, l'usage local - ou élargi - est un point de fait qui doit être prouvé par celui qui l'allègue (SCHWEIZER, in CR CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 16 ad art. 150 CPC et les références citées).

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être

notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 et 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2). Les faits qui sont immédiatement connus du juge, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, constituent des faits notoires (ATF 135 III 88 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

N'importe quel renseignement accessible à chacun n'est pas pour autant un fait notoire; lorsqu'une recherche est nécessaire, en particulier dans une bibliothèque, sur Internet ou par l'interrogation de tiers, cette recherche incombe à la partie chargée du fardeau de la preuve et le fait qu'elle doit mettre en évidence n'est pas notoire (CORBOZ, in Commentaire de la LTF, 2^{ème} éd., 2014, n. 13b ad art. 99 LTF). Ainsi, un taux d'intérêts qui faisait référence sur le marché des capitaux mais n'était pas immédiatement accessible par la consultation d'un document dont chacun dispose, tel un calendrier ou un dictionnaire courant, n'a pas été jugé notoire (ATF 134 III 224 consid. 5.2).

Le Tribunal fédéral ayant refusé de voir en chaque information trouvée sur Internet un fait devant être considéré comme généralement connu du public, il y a lieu de retenir, en ce qui concerne Internet, que seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, horaire de train des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

Le tribunal applique le droit d'office (art. 57 CPC) sur la base des faits allégués et prouvés (ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

- 2.2 2.2.1** Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail (al. 1). En cas de non-paiement dans le délai fixé, il peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (arrêts du Tribunal fédéral

4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1; 4A_38/2007 du 7 août 2007 consid. 4.1).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d 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). 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 à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 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*).

L'avis comminatoire est sujet à réception. En cas d'envoi par pli recommandé, la théorie de la réception relative est applicable. Celle-ci présuppose que le locataire ait pu connaître l'existence de l'envoi, en d'autres termes que l'agent postal ait déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale un avis de retrait. Si le pli n'est pas retiré, il est réputé reçu le dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; 140 III 244 consid. 5.1). En cas de bail commun, l'avis comminatoire doit, sous peine de nullité, être notifié à tous les colocataires (LCHAT, *op. cit.*, p. 100 et les références citées).

2.2.2 Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

Les dettes d'argent sont des dettes portables (art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Le loyer dû doit donc parvenir au bailleur le dernier jour de l'échéance du paiement. Le locataire qui recourt aux services d'une banque, par exemple qui effectue ses paiements par e-banking, doit ainsi effectuer son versement suffisamment tôt pour que le transfert intervienne à temps. La banque étant l'auxiliaire du locataire (art. 101 CO), son paiement n'est réputé effectué que lorsque le compte du bailleur est crédité. Toutefois, lorsque le bailleur lui remet des bulletins de versement postaux, il suffit que le locataire s'acquitte de son dû au bureau de poste le dernier jour (LCHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 376 et les références citées).

En décembre 2000, l'ASLOCA, la Fédération romande immobilière et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier ont présenté au Conseil fédéral une requête conjointe, demandant que force obligatoire générale soit donnée au contrat-cadre romand (CCR) qu'elles venaient de conclure (LCHAT, *op.cit.*, pp. 118-119 et les références citées). L'art. 1 al. 1 CCR prévoit que le "*loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au*

domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire" (cf. not. arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014, FF 2014 pp. 5087-5094, qui reproduit les onze articles du CCR).

Par arrêté du 5 septembre 2001, le Conseil fédéral a octroyé la force obligatoire générale au CCR, à partir du 1^{er} décembre 2001 et jusqu'au 30 juin 2008, ce qui a eu pour effet de rendre ses dispositions de droit impératif et donc applicables à tous les baux d'habitation dans les cantons de Genève, Vaud, Fribourg, Jura et Neuchâtel et dans les sept districts francophones du canton du Valais (cf. art. 5 de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, LCBF - RS 221.213.15). Le Conseil fédéral a renouvelé la force obligatoire générale du CCR jusqu'au 30 juin 2014, puis jusqu'au 30 juin 2020. A l'expiration de ce délai, la déclaration de force générale est devenue caduque (cf. communication de l'Office fédéral du logement du 28 avril 2020, FF 2020 p. 3555).

Par contrat-cadres, on entend des accords paritaires entre représentants des milieux immobiliers et des organisations de locataires. A l'instar des conventions collectives de travail, ils fixent des règles destinées à compléter les baux individuels. Les contrats-cadres ne sont pas de contrats au sens du CO, mais des contrats-types, des modèles de contrat individuel de bail, qui ne font naître ni droits ni obligations. A moins qu'ils aient acquis force obligatoire générale, les contrats-cadres n'obligent que les particuliers qui les signent (LACHAT, *op.cit.*, p. 114 et les références citées). La fin de la force obligatoire générale a les conséquences suivantes : (i) les dispositions du contrat-cadre qui perdent la force obligatoire générale ne sont pas applicables aux contrats de bail conclus avant leur entrée en vigueur, ni à ceux conclus postérieurement qui ne s'y réfèrent pas; (ii) elles continuent à régir les contrats qui en reproduisent la teneur (LACHAT, *op.cit.*, p. 118).

2.3 En l'espèce, par avis comminatoire du 13 janvier 2021, l'intimée a sommé les appelants de payer sous 30 jours les loyers de l'appartement et du parking pour les mois de décembre 2020 et janvier 2021, sous peine de résilier les baux selon l'art. 257d CO. Il n'est pas contesté que D_____ n'a pas retiré le pli recommandé contenant la mise en demeure, pli avisé pour retrait le 14 janvier 2021. Selon la théorie relative de la réception, les locataires sont réputés avoir reçu l'avis comminatoire à l'échéance du délai de garde de sept jours, soit le 21 janvier 2021. Le délai comminatoire est ainsi arrivé à son terme le 20 février 2021.

Il est également admis que le loyer pour le mois de décembre 2020 (appartement et parking) a été acquitté dans le délai comminatoire, A_____ ayant payé 1'175 fr. au guichet d'un bureau de poste le 20 février 2021, en utilisant le bulletin de versement que lui avait remis la bailleresse. Enfin, il n'est pas contesté que la mensualité de janvier 2021 n'a pas été versée dans le délai comminatoire. La

question à trancher est donc celle de savoir si la bailleresse était en droit d'exiger le paiement du loyer par mois d'avance, en dérogation au système légal (art. 256c CO) et, partant, si le loyer de janvier 2021 était échu lors de l'envoi de l'avis comminatoire.

A cet égard, c'est à juste titre que l'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que les parties étaient convenues d'intégrer les dispositions du CCR aux rapports de bail : en effet, ni les baux ni les autres pièces produites par l'intimée ne font une quelconque référence à ce contrat-cadre. Le bail de l'appartement (qui ne reproduit par la teneur du CCR) a par ailleurs été conclu en avril 1999, soit avant l'entrée en vigueur du CCR le 1^{er} décembre 2001, de sorte que celui-ci - qui n'a plus force obligatoire générale depuis le 1^{er} juillet 2020 - n'était pas applicable aux rapports de bail lors de l'envoi de l'avis comminatoire (il en va de même pour le bail du parking, dont l'usage a, selon toute vraisemblance, été cédé avec celui de l'appartement au sens de l'art. 253a CO). La bailleresse ne saurait dès lors se fonder sur le CCR pour établir que le loyer brut était payable par mois d'avance - et non par mois échu selon l'art. 257c CO -, quand bien même les dispositions du CCR sont notoires, puisque publiées dans la Feuille fédérale.

C'est également à juste titre que l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu, dans son état de fait, que le bail de l'appartement faisait expressément référence à des conditions générales et règles et usages locatifs applicables dans le canton de Genève (l'édition n'a pas été spécifiée). En effet, il ressort clairement du dossier soumis à la Cour - ce dont les parties conviennent - que la bailleresse n'a pas allégué en première instance l'existence de ces conditions générales ni leur contenu, pas plus qu'elle n'a allégué que celles-ci faisaient partie intégrante du bail. Elle n'a pas produit ces conditions générales à l'appui de ses requêtes en évacuation du 15 avril 2021. Contrairement à ce que plaide l'intimée, ces conditions générales, respectivement leur contenu - qui varie d'une édition à l'autre - et leur intégration aux rapports de bail ne peuvent être assimilés à des faits notoires dont le Tribunal devait tenir compte d'office, sans que ceux-ci n'aient à être allégués ni prouvés. En effet, les conditions générales en question, dans leurs différentes éditions, ne sont pas facilement accessibles au public ni immédiatement connues du juge, étant relevé que l'on ne peut les consulter librement sur aucun site Internet officiel (ou même privé) qui les recenserait de manière fiable et non controversée. Le Tribunal ne pouvait donc pas en tenir compte sans violer la maxime des débats applicable à la procédure en protection des cas clairs. C'est donc à tort qu'il s'est fondé sur ces conditions générales (qu'il semble avoir confondues avec le CCR) pour retenir que le loyer était payable par mois d'avance. Enfin, l'intimée n'a pas allégué que l'usage local imposait cette modalité de paiement aux locataires.

En définitive, l'exigence du paiement du loyer par mois d'avance ne résulte ni de la loi, ni des allégués - non contestés ou prouvés - de la bailleresse, ni de faits

notoires. Il n'est donc pas évident que les locataires étaient en retard dans le paiement du loyer de janvier 2021 lorsque l'avis comminatoire leur a été adressé. Le moyen soulevé par l'appelant sur ce point n'apparaît pas d'emblée inconsistent. Le cas n'est donc pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

2.4 Dans ces circonstances, l'appel sera admis et les requêtes formées par l'intimée, tant pour l'appartement que pour le parking, seront déclarées irrecevables.

- 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, 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 28 juin 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/515/2021 rendu le 11 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6935/2021-7-SE.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare irrecevables les requêtes en protection de cas clairs formées le 15 avril 2021 par B_____ SA à l'encontre de A_____ et de D_____, concernant l'appartement de 4 pièces n° 44 situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à E_____, ainsi que la place de parc n° 4 située à l'extérieur du même immeuble.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Paola CAMPOMAGNANI et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.