



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12046/2023

ACJC/242/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 MARS 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2023,

et

Monsieur B_____,

Madame C_____,

Madame D_____,

Madame E_____,

Madame F_____,

intimés, tous représentés par Me Tatiana GURBANOV, avocate, Etude 1204 Legal, Conseil et Tax, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mars 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/908/2023 du 31 août 2023, expédié aux parties le 3 novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à Genève, ainsi que la cave n° 2_____ en dépendant (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a précisé que, l'évacuation portant sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3), a condamné A_____ à verser à B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____ la somme de 5'340 fr. (ch. 4), a ordonné la libération de la garantie de loyer constituée auprès de G_____ SA en faveur des précités, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme figurant au chiffre 4 précité (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, le Tribunal a retenu que l'existence d'un contrat de bail liant les parties avait été contestée par A_____, son identité ayant été usurpée par son frère H_____, la signature figurant sur le contrat étant fausse. A_____ n'avait jamais occupé l'appartement et le loyer était réglé par H_____. Les déclarations de A_____ étaient contredites par la pièce qu'il avait lui-même produite, faisant état de ce que H_____ avait obtenu, par l'intermédiaire de [la société] I_____ un autre logement, situé à une adresse distincte. Les objections soulevées par A_____ ne pouvaient dès lors pas être considérées comme motivées et concluantes. Les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étant réunies, B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____ (ci-après les bailleurs) étaient fondés à résilier le bail. L'intéressé ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 16 novembre 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation formée le 2 juin 2023.
 - b.** Par arrêt ACJC/1560/2023 du 23 novembre 2023, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris, la requête d'effet suspensif formée par A_____ étant ainsi sans objet.
 - c.** Dans leur réponse du 30 novembre 2023, les bailleurs ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

d. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 17 janvier 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

e. A_____ a déposé une écriture le 29 janvier 2024.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 22 décembre 2021, un contrat de bail a été conclu par B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____, en qualité de bailleurs, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à Genève, dont dépend la cave n° 2_____.

Le contrat mentionne A_____ en qualité de locataire. Une signature figure sous ce nom.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et 16 jours, du 15 janvier 2022 au 31 janvier 2027.

Le loyer mensuel, charges de 110 fr. en sus, a été fixé à 1'320 fr. par mois.

b. Un avis de fixation du loyer a été établi le 22 décembre 2021; il porte la même signature que celle figurant dans le contrat de bail.

c. Une garantie de loyer a été établie par G_____ SA le 6 janvier 2022, d'un montant de 5'340 fr.; elle mentionne A_____ comme locataire.

d. Par avis comminatoire du 17 janvier 2023, les bailleurs ont mis en demeure A_____ de leur verser dans les 30 jours le montant de 3'560 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de décembre 2022 et janvier 2023, et l'ont informé de leur intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

A_____ n'a pas retiré le pli recommandé, contenant ledit avis, à la poste dans le délai de garde.

Cette mise en demeure a été adressée par pli simple à l'intéressé le 17 janvier 2023.

e. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 2 mars 2023, résilié le bail pour le 30 avril 2023.

A_____ n'a pas non plus retiré ce pli à la poste dans le délai de garde.

Le congé a été expédié à A_____ par pli simple le 21 mars 2023.

f. Par requête formée le 2 juin 2023, les bailleurs ont saisi le Tribunal d'une requête en évacuation à l'encontre de A_____, assortie de mesures d'exécution du jugement d'évacuation et ont conclu à la condamnation du précité à leur verser le montant de l'arriéré de loyer et à la libération de la garantie de loyer.

g. Les parties ont été citées à comparaître à une audience fixée le 31 août 2023. La citation expédiée par le Tribunal le 3 août 2023 n'a pas été retirée à la poste par A_____ dans le délai de garde.

Il résulte de l'acte de notification établi par Me J_____, huissier judiciaire, que le précité a, le 9 août 2023, remis ladite citation à l'adresse de l'appartement en mains de l'occupant s'étant présenté comme étant le frère de A_____.

h. A l'audience du Tribunal du 31 août 2023, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête. Il ne disposait pas de la légitimation passive dès lors qu'il n'avait aucune prétention à faire valoir sur les locaux.

Il a déclaré avoir remis sa pièce d'identité et son extrait de non poursuite à son frère H_____, lequel avait contacté I_____ et avait obtenu le bail litigieux. Le loyer avait été réglé par son frère. Il a contesté que la signature figurant dans le contrat et l'avis de fixation soit la sienne. Il s'agissait d'une imitation de sa signature. Il entendait déposer plainte pénale contre son frère.

A_____ a produit des titres, soit les preuves de paiement effectués les 8 novembre (1'780 fr.), 30 décembre 2022 (3'560 fr.), 8 février 2023 (1780 fr.) et 19 juin 2023 (8'900 fr.) par son frère H_____ à la régie K_____, ainsi qu'une fiche "d'attribution" et facture établie par I_____ le 23 décembre 2021, concernant la sous-location par H_____ d'un appartement de 3,5 pièces sis rue 3_____ no. _____ à Genève, et une entrée dans celui-ci au 1^{er} décembre (2022). Elle porte la signature de H_____. Cette signature n'est pas similaire à celle figurant dans le contrat de bail et l'avis de fixation du loyer.

Le représentant des bailleurs a persisté dans les conclusions de ces derniers, amplifiant, décompte produit à l'appui, les conclusions en paiement à 5'822 fr. 05.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** 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 (arrêt 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 le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 – JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

1.2 En l'espèce, l'appelant remet en cause la validité du contrat et partant du congé, soutenant qu'il ne serait pas partie au rapport de bail. Eu égard au montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.3 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.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

1.5 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le recours contre les mesures d'exécution est ainsi recevable.

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.6 L'appel et le recours seront traités dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

2. L'appelant se plaint de constatations manifestement inexacts des faits. L'état de fait dressé ci-avant a été complété, respectivement modifié en conséquence.
3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair et d'avoir prononcé son évacuation. Il soutient ne pas avoir signé le contrat de bail, de sorte

qu'il avait fait valoir une objection motivée et concluante. La requête devait en conséquence être déclarée irrecevable.

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

3.1.2 La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. Une prolongation du bail est exclue de par la loi (art. 272a al. 1 let. a CO).

3.2 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.1; 4A_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.2; 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2, 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

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

3.2.2 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du

24 juillet 2023 consid. 3). 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 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 locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

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; rechtserhebende Tatsachen), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs (rechtshindernde oder rechtsvernichtende Tatsachen) en invoquant des objections ou des exceptions (Einwendungen oder Einreden) telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance.

3.3 En l'espèce, l'appelant soutient que son objection, soit le fait qu'il ait allégué ne pas avoir signé le contrat de bail et l'avis de fixation du loyer, sa signature ayant été imitée, est motivée et concluante, et qu'elle fait obstacle à la clarté du cas.

Si, certes, l'appelant a allégué ces faits, il n'a toutefois produit aucun titre à l'appui de ses allégations, permettant notamment de comparer sa signature avec celles apposées sur les pièces versées à la procédure. Par ailleurs, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, ses déclarations selon lesquelles son frère aurait obtenu le contrat litigieux par l'intermédiaire de I_____ sont contredites par la pièce qu'il a lui-même produite, soit l'attribution, dès décembre 2021, d'un logement de trois pièces situé à une autre adresse que l'appartement en cause par cet intermédiaire. Le fait que ce soit le frère de l'appelant qui ait procédé au paiement d'une partie

des loyers ne permet pas, à lui seul, de retenir que l'appelant ne serait pas titulaire du contrat de bail en cause. De plus, les mise en demeure, congé et citations qui n'ont pas été retirés à la poste par l'intéressé dans le délai de garde, ont été envoyés à l'appelant à l'adresse du logement. Il n'est pas fait mention de ce que l'appelant ne serait pas domicilié à cette adresse. Par ailleurs, les explications de l'appelant concernant l'établissement de la garantie de loyer ne convainquent pas. Il n'explicite au demeurant pas comment cette garantie avait pu être émise, à son nom, concernant l'appartement litigieux, sans qu'il n'ait pris contact avec l'organisme en cause, ni produit de documents, en particulier le contrat de bail et une pièce d'identité.

Par conséquent, les objections de l'appelant ne peuvent pas être considérées comme motivées et concluantes. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions du cas clair étaient réunies.

L'appelant n'a pour le surplus pas remis en cause les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement.

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

- 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 (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 16 novembre 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/908/2023 rendu le 31 août 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12046/2023-14-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.