

## **GE\_GERICHTE C/13311/2015 vom 8. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_13311\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13311_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/13311/2015 du 8 février 2016

IT: GE\_GERICHTE C/13311/2015 del 8 febbraio 2016

### **Regeste**

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉFAUT DE PAIEMENT | CPC.257; CO.257d; LaCC.30

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 08.02.2016 C/13311/2015

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉFAUT DE PAIEMENT | CPC.257; CO.257d; LaCC.30

C/13311/2015 ACJC/132/2016 du 08.02.2016 sur JTBL/1174/2015 ( SBL ), CONFIRME  
Recours TF déposé le 14.03.2016, rendu le 10.06.2016, CONFIRME, 4A\_162/2016  
Descripteurs : BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉFAUT DE PAIEMENT Normes : CPC.257; CO.257d; LaCC.30 En fait En droit Par ces motifs  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/13311/2015  
ACJC/132/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du  
LUNDI 8 FÉVRIER 2016 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appelant  
d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 octobre 2015, comparant en  
personne, et 1) ASSOCIATION B\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, 2) Madame C\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, autre intimée,  
comparant en personne. EN FAIT A. a. Par contrat du 13 décembre 2007, l'ASSOCIATION  
B\_\_\_\_\_, bailleuse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_, locataire, un appartement de deux pièces au  
premier étage de l'immeuble sis rue D\_\_\_\_\_ à Genève, moyennant un loyer mensuel de  
563 fr., charges comprises, pour une durée de deux ans du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2010,  
renouvelable. b. A\_\_\_\_\_ a par la suite épousé C\_\_\_\_\_. Les époux sont officiellement  
domiciliés à la rue E\_\_\_\_\_ à Genève, où ils louent un appartement de quatre pièces pour  
un loyer de 1'455 fr. c. Par deux avis comminatoires recommandés du 27 janvier 2015,  
retirés à la Poste le 4 février 2015, la bailleuse a mis en demeure A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de  
payer, dans les 30 jours, la somme de 1'126 fr., représentant les loyers et acomptes de  
charges de décembre 2014 et janvier 2015, sous menace de résiliation selon l'art. 257d CO.  
d. Par deux avis officiels du 27 mars 2015, retirés à la Poste le 9 avril 2015, la bailleuse a  
résilié le bail avec effet au 31 mai 2015. e. Par requête en protection des cas clairs formée le  
1<sup>er</sup> juillet 2015, la bailleuse a requis du Tribunal des baux et loyers (ci-après : le  
Tribunal) l'évacuation d'A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, ainsi que des mesures d'exécution directe.  
Elle a allégué que l'arriéré s'élevait à 2'707 fr. au 25 juin 2015, en produisant notamment un  
décompte de sa régie, dont il résulte que celle-ci a comptabilisé en faveur des locataires 563  
fr. le 28 janvier 2015 et 671 fr. le 12 mars 2015. f. Par courrier du 26 octobre 2015, le  
conseil des locataires a proposé à la bailleuse un remboursement de l'arriéré "à raison d'un  
loyer en sus de celui courant jusqu'à extinction totale" de la dette, le premier versement  
devant intervenir à la fin du mois. g. Lors de l'audience du Tribunal du 28 octobre 2015, qui

s'est tenue en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en alléguant que le dernier versement (671 fr.) avait été effectué en date du 12 mars 2015 et que l'arriéré s'élevait à 5'096 fr. 80. Elle a produit une photographie de la boîte aux lettres des locataires, sur laquelle se trouvent des plaques comprenant diverses raisons sociales. Les locataires ont admis qu'il n'y avait eu aucun versement depuis le 12 mars 2015. Ils ont soutenu que le versement de 671 fr. avait été "effectué en date du 9 mars 2015 et exécuté le 10 mars 2015, soit dans les quelques jours suivant la fin du délai comminatoire". A leur avis, la situation juridique n'était ainsi pas claire. Ils ont plaidé et conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. B. Par jugement JTBL/1174/2015 du 28 octobre 2015, notifié aux parties le 5 novembre 2015, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de deux pièces situé au premier étage de l'immeuble sis rue D\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé l'ASSOCIATION B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique d'A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Le Tribunal a considéré que le versement de 671 fr. n'avait été reçu par la bailleresse que le 12 mars 2015, à savoir six jours après l'échéance du délai comminatoire et que les conditions de l'art. 257d CO étaient ainsi remplies. Par ailleurs, il a prononcé l'exécution forcée du jugement dès son entrée en force, compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition de rattrapage. C. Par acte expédié le 16 novembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ recourt contre ledit jugement, dont il requiert l'annulation. L'ASSOCIATION B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l' "appel" et à la confirmation du jugement attaqué. C\_\_\_\_\_ n'a pas répondu au recours. Les parties ont été informées le 4 janvier 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. EN DROIT 1. 1.1 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). Selon la jurisprudence constante 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). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 5'067 fr. (loyer de 563 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Seule la voie du recours est ainsi ouverte contre l'admission de la requête en évacuation, comme contre le prononcé des mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC). 1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs

(art. 248 let. b et 257 CPC). La Cour comprend, à la lumière des deux griefs qu'il soulève, que le recourant, qui plaide en personne, conteste tant l'évacuation que l'exécution de celle-ci et que, même s'il ne prend pas des conclusions formelles, il conclut à l'irrecevabilité de la requête en protection des cas clair. Le recours, formé dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prescrits par la loi, est donc recevable. 1.3 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). 1.4 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 assesseurs. 2. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le versement de 671 fr. n'a été reçu que le 12 mars 2015, à savoir six jours après l'échéance du délai comminatoire. A son avis, le paiement aurait "été effectué et crédité le 10 mars 2015, soit 3 jours seulement après le délai comminatoire". 2.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, 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); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). 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. 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. 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 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1). 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, CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). 2.2 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 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. La validité d'une résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO suppose ainsi, entre autres conditions, que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l'art. 257d al. 1 CO lui a été adressée et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le

bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

2.3 Selon l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation du bail est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû. L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 6). Sauf circonstances spéciales, on peut difficilement faire entrer quatre jours dans la notion de très peu de temps propre à la demeure du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2). La partie qui veut contester le congé en se prévalant de l'art. 271 CO doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO).

2.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que toutes les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, en particulier que le montant dû n'a été réglé qu'après le 6 mars 2015, échéance du délai comminatoire. Le recourant ne fait ainsi pas valoir l'inefficacité du congé notifié le 9 avril 2015. Il soutient en revanche que celui-ci serait abusif et donc annulable. Il résulte des développements qui précèdent que le locataire, qui n'a pas contesté la résiliation dans le délai et selon les modalités prévus par l'art. 273 al. 1 CO, ne peut pas réclamer la protection de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est pas légitimé à faire valoir dans le cadre d'une procédure en évacuation que le congé serait abusif au motif que le montant restant dû aurait été réglé, selon lui, trois jours (recte : quatre jours) après l'expiration du délai comminatoire. Le recours sera donc rejeté en tant qu'il vise le prononcé de l'évacuation.

3. Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu, lors de l'examen des mesures d'exécution requises par la bailleuse, l'absence de proposition de rattrapage, alors qu' "un plan de rattrapage crédible avait été proposé au tribunal".

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 et 3 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile; RS GE E 1 05 - LaCC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être

dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis ( ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées). 3.2 En l'espèce, le Tribunal a tenu compte, dans son examen, de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition de rattrapage. A cet égard, il est établi qu'après le versement de 641 fr. en mars 2015, les locataires n'ont plus rien versé à la bailleuse, de sorte que l'arriéré s'élevait le 28 octobre 2015 à plus de 5'000 fr, soit un montant élevé. Contrairement à ce que prétend le recourant, aucune proposition de règlement de l'arriéré n'a été faite par les locataires lors de l'audience du Tribunal du 28 octobre 2015. Il est exact qu'une proposition avait été soumise à la bailleuse par lettre du 26 octobre 2015. Celle-ci n'a cependant pas été réitérée ni discutée lors de l'audience et les locataires n'ont pris aucun engagement ferme. Aux éléments retenus par le Tribunal s'ajoute le fait que les locataires louent un autre logement à Genève et sont officiellement domiciliés à l'adresse de celui-ci. Ils ne seront ainsi pas privés soudainement de tout abri. Par ailleurs, les locataires n'ont fourni aucune explication au sujet des diverses plaques figurant sur la boîte aux lettres de l'appartement litigieux. En définitive, le recourant ne fait valoir aucun élément déterminant apte à remettre en question l'appréciation faite par les premiers juges, qui ont refusé aux locataires tout sursis pour libérer le logement. Ainsi, le recours sera rejeté également en tant qu'il vise les mesures d'exécution. 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 le recours interjeté le 16 novembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1174/2015 rendu le 28 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13311/2015-7 (SE). Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.