

GE_GERICHTE C/5511/2014 vom 14. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5511_2014

FR: GE_GERICHTE C/5511/2014 du 14 avril 2014

IT: GE_GERICHTE C/5511/2014 del 14 aprile 2014

Regeste

CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION(PROCÉDURE) |
CPC.257.1; CO.257d

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.07.2014 C/5511/2014

CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION(PROCÉDURE) |
CPC.257.1; CO.257d

C/5511/2014 ACJC/878/2014 du 16.07.2014 sur JTBL/430/2014 (SBL) , JUGE

Descripteurs : CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE;

EXÉCUTION(PROCÉDURE) Normes : CPC.257.1; CO.257d En fait En droit Par ces

motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/5511/2014

ACJC/878/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du

MERCREDI 16 JUILLET 2014 Entre Monsieur A_____ , domicilié _____ Genève,

appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 avril 2014, comparant
en personne, et B_____ , _____ Genève, intimée, comparant par Me Pascal Petroz,

avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel

elle fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 14 avril

2014, expédié pour notification aux parties le 22 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers

(ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens

l'appartement de quatre pièces au 4 ème étage de l'immeuble sis rue _____ à Genève (ch. 1

du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____

dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ les

sommes de 25'680 fr., avec intérêts à 5% dès le 1 er septembre 2012, 25'680 fr. avec intérêts

à 5% dès le 1 er avril 2013, 1'074 fr., avec intérêts à 5% dès le 1 er avril 2013 et 2'140 fr.,

avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2014 (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres

conclusions (ch. 4). En substance, les premiers juges ont admis l'application de la procédure

sommaire pour les cas clairs à l'expulsion requise, dans la mesure où l'appel du locataire

contre le jugement du Tribunal du 14 février 2014, déclarant valable le congé pour

non-paiement du loyer, n'avait aucune chance de succès. Ils ont admis ladite application

également à la demande en paiement portant sur l'arriéré de loyer et les indemnités pour

occupation illicite de mars 2012 à avril 2014, dans la mesure où le locataire ne contestait

pas n'avoir plus payé de loyer depuis mars 2012 et où sa contestation du loyer initial avait

été définitivement écartée. Enfin, le Tribunal a ordonné les mesures d'exécution de sa

décision. B. a. Par acte déposé le 2 mai 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____

(ci-après : le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite principalement

l'annulation, dans la mesure où le Tribunal aurait admis à tort le cas clair. Il a demandé

également à la Cour de « suspendre tous les effets » du jugement. Il produit une pièce

nouvelle, à savoir une photocopie de l'autorisation de séjour B de son fils C _____, né le _____ 1995. b. Par sa réponse du 8 mai 2014, B _____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut principalement au déboutement du locataire de toutes ses conclusions, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation du locataire à une amende pour téméraire plaideur. Préalablement, l'intimée a demandé l'exécution anticipée du jugement entrepris. Dans son écriture, la bailleuse soutient que deux allégations du locataire seraient nouvelles et devraient ainsi être déclarées irrecevables. c. Dans sa réplique du 16 mai 2014, le locataire persiste dans ses conclusions et conclut au rejet de la requête de l'intimée en exécution anticipée du jugement. Il conteste plaider de manière téméraire. Il produit une pièce nouvelle, à savoir le mémoire de réplique qu'il avait déposé au Tribunal le 13 mars 2013 dans le cadre de la procédure C/1 _____ en contestation du loyer initial. d. Par arrêt du 21 mai 2014, la Cour a constaté la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris concernant le prononcé de l'évacuation et la condamnation à payer divers montants à B _____, suspendu le caractère exécutoire de cette décision concernant les mesures d'exécution et rejeté la requête de B _____ tendant à l'exécution anticipée du jugement attaqué. e. L'intimée n'a pas déposé de duplique et les parties ont été avisées le 10 juin 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. En date du 5 septembre 2005, D _____, épouse de A _____, a pris à bail d'E _____, alors propriétaire, avec effet au 16 septembre 2005, un appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue _____ à Genève. Le contrat de bail prévoyait un loyer annuel de 23'880 fr., plus 1'800 fr. de charges, soit 25'680 fr. au total, dès le 16 septembre 2005. A _____ allègue qu'il s'est installé dans ce logement en septembre 2005, avec son épouse et leurs deux enfants, nées en 1995 et en 1997. b. F _____ SA est devenue propriétaire de l'appartement à une date qui ne résulte pas de la procédure. Par fusion publiée dans la FOSS le _____ 2013, B _____ a repris les actifs et les passifs de F _____ SA, laquelle a été radiée. c. Par avenant au contrat de bail, signé le 25 juillet 2011 par D _____, A _____ et F _____ SA, il a été convenu que le contrat de bail du 5 septembre 2005 se poursuivait dès le 1^{er} août 2011 aux noms de D _____ et A _____, " suite au mariage de D _____ ". A _____ allègue cependant que son épouse avait quitté le logement en 2009/2010 pour s'installer en Italie avec leur fille, qu'elle avait demandé la séparation, que la procédure était en cours et qu'il avait obtenu la garde de son fils. d. Le 21 juillet 2012, la bailleuse a mis les locataires en demeure de lui verser la somme de 10'700 fr. correspondant aux arriérés de loyer pour les mois de mars à juillet 2012. Faute de paiement dans un délai de 30 jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. e. Par avis de résiliation du 21 août 2012 adressés à A _____ et à D _____, la bailleuse a résilié le bail pour non-paiement du loyer, avec effet au 30 septembre 2012. f. Par demande du 28 août 2012, A _____ a sollicité la fixation judiciaire du loyer de l'appartement précité à 7'464 fr. par année, dès le 16 septembre 2005, et a conclu au remboursement du trop-perçu avec intérêts à 5%. g. Le 23 novembre 2012 la bailleuse a écrit à G _____, qui représentait le locataire à l'époque, que la résiliation du bail, qui avait été contesté en justice, était retirée. Le courrier mentionne ce qui suit : "Je vous prie de trouver sous ce pli un tirage des mises en demeure adressées ce jour à vos clients". Ces lettres de mise en demeure, que la bailleuse désigne comme les pièces 11 et 11bis dans sa requête du 20 mars 2014 (allégué 14), ne figurent pas dans le chargé du Tribunal et le jugement entrepris ne mentionne rien à cet égard. Dans le jugement du 14 février 2014, rendu dans la cause C/3 _____ (ci-dessous : let. 1), le Tribunal retient que le 23 novembre 2012 la bailleuse a mis les locataires en demeure de lui verser dans les 30

jours la somme de 19'260 fr. correspondant aux arriérés de loyer pour les mois de mars à novembre 2012, sous menace de résiliation. Il ne mentionne pas à quelle date les avis comminatoires ont été reçus par les locataires. h. Par deux avis de résiliation du 17 janvier 2013 adressés à A_____ et à D_____, la bailleuse a résilié le bail pour non-paiement du loyer, avec effet au 28 février 2013. La bailleuse produit dans la présente procédure un suivi des envois de la poste, en alléguant qu'il s'agit de celui concernant le pli destiné à D_____. i. A_____ a contesté la résiliation le 18 février 2013. j. Par jugement rendu le 22 mai 2013 dans la cause C/1_____, le Tribunal a débouté A_____ des fins de son action en contestation du loyer initial. k. Par arrêt du 16 décembre 2013, la Cour a confirmé ce jugement, en retenant en substance que A_____ n'avait pas la légitimation active pour contester seul le loyer. En tout état, il aurait dû être débouté de ses conclusions, faute d'avoir agi dans le délai de 30 jours fixé par la loi. Il résulte de l'arrêt de la Cour qu'à l'appui de ses conclusions, A_____ faisait valoir qu'il était déjà marié à D_____ lors de la conclusion du contrat de bail et que le logement était destiné à la famille, de sorte que son épouse ne l'avait pas valablement engagé en signant seule le contrat de bail. L'avis de fixation du loyer initial aurait, par conséquent, dû lui être également notifié, afin qu'il puisse prendre connaissance de ses droits et le ratifier. En outre, l'avis n'avait pas été valablement notifié à son épouse et la motivation du loyer initial n'était pas claire, le bailleur ayant invoqué à la fois le taux d'intérêt hypothécaire et les loyers en usage pour fixer ledit loyer. La Cour a également retenu que lors des plaidoiries devant le Tribunal, A_____ avait allégué pour la première fois que le loyer initial mentionné dans l'avis était mensonger, affirmant que l'appartement était occupé précédemment par son propriétaire et non par un locataire. l. Par jugement rendu le 14 février 2014 dans la cause C/2_____, communiqué aux parties le 21 février 2014, le Tribunal a déclaré valable le congé, au motif que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies. L'argumentation du locataire relative à la nullité du loyer initial avait été écartée dans la procédure C/1_____, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'y revenir. De plus, en soutenant que le loyer initial pouvait être nul du fait qu'il était très supérieur aux statistiques des loyers, il méconnaissait manifestement la portée desdites statistiques, ainsi que du principe de la liberté contractuelle. Aucune disposition légale n'obligeait en effet un bailleur à fixer un loyer conformément aux statistiques. m. Par requête en protection du cas clair déposée le 20 mars 2014, la bailleuse a conclu à l'évacuation de A_____ du logement en question, avec exécution directe du jugement, ainsi qu'à sa condamnation à payer 25'680 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2012 à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois de mars 2012 à février 2013, 25'680 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2013 à titre d'indemnités pour occupation illicite des mois de mars 2013 à février 2014, 1'074 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2013 à titre de solde de chauffage, 2'140 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2014, tant qu'il occupera les lieux, à titre d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement depuis le mois de mars 2011. n. Le 21 mars 2014, A_____ a déposé au greffe de la Cour un appel contre le jugement rendu le 14 février 2014. Le 24 mars 2014, la Cour a imparti à la bailleuse un délai de 30 jours pour répondre à l'appel. o. Le 11 avril 2014, A_____ a déposé au greffe du Tribunal son appel du 21 mars 2014 contre le jugement du 14 février 2014 rendu dans la cause C/2_____, ainsi que l'avis de la Cour du 24 mars 2014 fixant le délai pour répondre. p. Lors de l'audience du 14 avril 2014, le locataire a conclu au rejet de la requête, dans la mesure où le cas n'était pas clair, puisque le jugement du 14 février 2014 faisait l'objet d'un appel. La bailleuse a persisté dans ses conclusions. Le cas clair devait être admis, dans la mesure où la contestation du congé était

téméraire. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT

1. Le jugement entrepris ordonne l'évacuation du locataire, ensuite d'une résiliation du bail pour non-paiement du loyer (art. 257d CO), prononce des mesures d'exécution et condamne le locataire à verser divers montants à la bailleresse. 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. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 2.2 En l'espèce, les dernières conclusions de nature pécuniaire prises en première instance par la bailleresse étaient de 54'574 fr. La valeur litigieuse étant suffisante, la voie de l'appel est ainsi ouverte tant à l'encontre des condamnations de nature pécuniaire que contre le prononcé de l'expulsion. 2.3 Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC). 3. L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 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 pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). 3.1 L'acte du 2 mai 2014 a été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite. 3.2 Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009, p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel). 3.3 En l'occurrence, l'appelant (dénommé ainsi ci-après dans un souci de simplification, nonobstant la double nature de son acte) énonce des griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. La motivation est suffisante dans le cadre de l'appel contre l'évacuation et contre les condamnations de nature pécuniaire (art. 311 al. 1 CPC). En définitive, l'appel est recevable. La question de la recevabilité du recours peut demeurer ouverte pour les raisons exposées ci-dessous sous chiffre 6.4. 4. Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n os 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n° 121, p. 392). 5. 5.1 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 5.2 En l'espèce, ces deux conditions ne sont manifestement pas réalisées pour ce qui est des deux pièces nouvelles déposées par A_____ en appel, lesquelles doivent donc être écartées. L'allégation selon laquelle le fils de l'appelant vit avec lui n'est pas nouvelle, puisqu'elle figure dans la pièce produite par le locataire le 11 avril 2014 devant le Tribunal. Par ailleurs, le locataire n'affirme pas, comme le soutient l'intimée,

que son épouse et leur fille songent à revenir à Genève, mais uniquement que cette hypothèse n'est pas exclue, ce qui constitue une interprétation et non pas une allégation. 6. 6.1 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; Bohnet, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; Hofmann/Luscher, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; Hohl, op. cit., n. 1429 et 1444). 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 évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; Hohl, op. cit., p. 304; 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, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert 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 par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; Lachat, op. cit., p. 168). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2; Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A_645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012). Selon une partie de la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (Lachat, op. cit., p. 168-169). L'auteur réserve cependant le cas des demandes d'annulation du congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et qui consacrent un abus manifeste de procédure

(Lachat, op. cit., p. 169). 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, op. cit., 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. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (Lachat, op. cit., p. 168; Hohl, op. cit., n. 1678 p. 306). 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. En procédure sommaire la maxime des débats s'applique, alors que la maxime inquisitoire sociale régit la procédure simplifiée de protection contre les congés en droit du bail (art. 243 al. 2 lit. c en relation avec art. 247 al. 2 lit. a CPC). Afin que le but ainsi poursuivi par le législateur ne puisse être contourné par la protection des cas clairs, celle-ci 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_7/20121 du 3 avril 2012 consid 2.4.1 et 2.5, résumé in ZPO-CPC Online, art. 257 CPC, C.a.b; 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid 6).

6.2 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, 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, 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. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. 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).

6.3 En l'espèce, contrairement à ce que prétend l'appelant, la seule existence d'une procédure en contestation du congé ne rend pas l'état de fait litigieux et la situation juridique incertaine. Ainsi, la protection du cas clair n'est pas d'emblée exclue. Il faut cependant relever que le locataire a contesté la résiliation du 17 janvier 2013 en saisissant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 18 février 2013, à savoir bien avant l'introduction de la requête en évacuation. Par ailleurs, la bailleresse a introduit celle-ci le 20 mars 2014, soit après avoir reçu notification du jugement du Tribunal du 14 février 2014. Elle estimait donc important d'attendre que les juges de la contestation du congé examinent la validité de celui-ci, avant d'agir en évacuation. Ce jugement n'est cependant pas en force, puisqu'il fait l'objet d'un appel interjeté, *prima facie*, dans le délai et la forme prescrits par la loi, actuellement pendant devant la Cour. Par ailleurs, les pièces 11 et 11bis de la bailleresse ne figurent pas au dossier, pour des raisons qu'il n'est pas nécessaire d'élucider. Il apparaît en effet que la

bailleresse ne mentionne dans sa requête en évacuation qu'un seul suivi des envois de la poste, à savoir celui relatif à la mise en demeure destinée à l'épouse du locataire (allégué 14 et renvoi à la pièce 11 bis). L'on ignore à quelle date l'avis comminatoire du 21 juillet 2012 est parvenu au locataire, respectivement à G_____. De même, en relation avec les lettres de résiliation du 17 janvier 2013, la bailleresse ne produit qu'un seul suivi des envois de la poste, sans qu'il ne soit possible de déterminer quel pli il concerne. Dans ces conditions, il n'est pas possible de déterminer de manière certaine si les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées, en particulier si l'avis comminatoire et le congé ont été reçus par les deux locataires, à quelle date a commencé à courir le délai comminatoire de paiement et si la résiliation est intervenue après l'écoulement de celui-ci. En définitive, l'état de fait n'est pas suffisamment établi et la situation juridique est incertaine, de sorte que le cas clair ne peut être admis. Il n'est donc pas possible de retenir que l'appel contre le jugement qui déclare valable le congé est manifestement dénué de toute chance de succès. Il faut laisser aux juges de la contestation du congé, qui statueront par voie de procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoriale sociale, le soin de déterminer si les conditions de l'art. 257d al. 1 CO sont réunies ou non. 6.4 L'appel sera donc admis et le jugement annulé. Dans le cadre de l'art. 257 CPC, il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3). Dès lors, statuant à nouveau (art. 318 al. 1 let b CPC), la Cour déclarera la requête en protection du cas clair irrecevable dans son intégralité, à savoir également pour ce qui est des conclusions de nature pécuniaire, ainsi que des mesures d'exécution de l'évacuation, sans qu'il ne soit nécessaire de déterminer si le recours contre celles-ci est recevable. 7. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/430/2014 rendu le 14 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5511/2014-7 SE. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formée par B_____ à l'encontre de A_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, 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. (cf. consid. 2.2).