

Tribunal fédéral - 4A_664/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 12 mars 2019

Résiliation ; expulsion ;
procédure

Congé pour demeure dans
le paiement du loyer ;
expulsion par la voie du cas
clair

Art. 257d CO ; 257 CPC

Lorsque, comme en l'espèce, le locataire **ne verse plus aucun loyer** depuis plusieurs mois et n'a aucune intention d'exécuter un quelconque versement par suite de la sommation reçue, cela quels que soient le délai imparti et le montant à acquitter, les **moyens qu'il soulève à l'encontre du congé** donné en vertu de l'art. 257d CO procèdent de **l'abus de droit** ; la situation juridique est claire au regard de l'art. 257 CPC (consid. 4 à 6).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représenté par Me Samir Djaziri,
défendeur et recourant,

contre

Z.,
représenté par Me Daniel Meyer,
demandeur et intimé.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 19 novembre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (ACJC/1589/2018).

Considérant en fait et en droit :

1.

Le 31 mai 2018, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, Z. a ouvert action contre X. devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le défendeur devait être condamné à évacuer une chambre meublée qui lui était remise à bail à Plan-les-Ouates, destinée à l'usage d'une personne, avec jouissance d'une salle de bains et d'une cuisine communes. L'évacuation forcée devait être d'ores et déjà autorisée. Le demandeur faisait état d'une résiliation qu'il avait signifiée à l'adverse partie sur la base de l'art. 257d CO concernant la demeure du locataire.

Le tribunal s'est prononcé le 29 août 2018. Accueillant l'action, il a condamné le défendeur à évacuer la chambre louée et il a autorisé le demandeur à requérir l'évacuation forcée dès l'entrée en force du jugement.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 19 novembre 2018 sur l'appel du défendeur. Elle a confirmé le jugement.

2.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de déclarer irrecevable la demande introduite en procédure sommaire. Une demande d'effet suspensif et une demande d'assistance judiciaire sont jointes au recours.

Le demandeur a pris position sur la demande d'effet suspensif; il n'a pas été invité à répondre au recours.

3.

Par ordonnance du 25 février 2019, la Présidente de la Ire Cour de droit civil a rejeté la demande d'effet suspensif.

4.

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

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. **L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire.** La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

5.

Selon l'**art. 257d al. 1 et 2 CO**, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, et d'au moins dix jours pour les autres baux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

6.

En l'espèce, le défendeur a été sommé par écrit d'acquitter dans un délai de dix jours un arriéré au montant de 7'000 fr. qui correspondait aux loyers des mois de mai 2017 à février 2018. A l'encontre du congé, il soutient qu'un bail de chambre meublée est un bail d'habitation aux termes de l'art. 257d al. 1 CO et que seul un délai de trente jours, au minimum, eût été conforme à cette disposition. Le défendeur soutient également que le loyer convenu était frappé de nullité parce que le

demandeur ne lui avait pas notifié l'avis de fixation du loyer initial prescrit par la législation cantonale genevoise que réserve l'art. 270 al. 2 CO (cf. ATF 121 III 56 consid. 2c p. 58).

La Cour de justice constate en fait que le défendeur n'a plus versé aucun loyer après avril 2017 et qu'il n'avait aucune intention d'exécuter un quelconque versement par suite de la sommation reçue, cela quel que fussent le délai imparti et le montant à acquitter en deçà du loyer convenu. En considération de ces circonstances et au stade de l'appréciation juridique, la Cour retient que les moyens soulevés à l'encontre du congé procèdent de l'abus de droit et qu'ils doivent être pour ce motif rejetés. Cette approche est exactement conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral que la Cour mentionne dans son arrêt (arrêts 4A_244/2017 du 4 septembre 2017, consid. 2, et 4C.196/2006 du 4 août 2006, consid. 2.2) et le défendeur ne lui oppose aucune contestation sérieuse. La résiliation du contrat signifiée le 7 mars 2018 avec effet au 30 avril suivant est donc conforme à l'art. 257d al. 2 CO. Depuis cette date-ci, l'art. 267 al. 1 CO oblige le défendeur à évacuer et à restituer la chambre; contrairement à son opinion, la situation juridique est à cet égard claire aux termes de l'art. 257 al. 1 let. b CPC.

7.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet.

Selon l'art. 64 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'adverse partie peut prétendre pour avoir pris position sur la demande d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

2.

Le recours est rejeté.

3.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 1'000 francs.

4.

Le défendeur versera une indemnité de 500 fr. au demandeur, à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 12 mars 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin