



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11246/2020

ACJC/1781/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 août 2020, comparant en personne,

et

FONDATION C_____, p.a. et représentée par le Secretariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgaz 23bis, 1205 Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.12.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/563/2020 du 20 août 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement de 4 pièces n° 1_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 2_____ au D_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé la FONDATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ 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).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 18 septembre 2020 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement. Ils ont sollicité qu'un délai de huit mois leur soit laissé avant leur évacuation.
- b.** Dans sa réponse du 25 septembre 2020, la FONDATION C_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ et B_____ de toute leurs conclusions.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées par la Cour le 20 octobre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** La FONDATION C_____, bailleresse, et A_____ et B_____, locataires, ont conclu le 20 novembre 2019 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 1_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 2_____ au D_____.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé par le contrat à l'143 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 16 mars 2020, la FONDATION C_____ a mis en demeure A_____ et B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'286 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de février et mars 2020 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'article 257d CO.
- A_____ a retiré le pli recommandé contenant ledit avis le 18 mars 2020. B_____ ne l'a quant à lui pas retiré dans le délai de garde échéant au 24 mars 2020.
- c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la FONDATION C_____ a, par avis officiel du 24 avril 2020, résilié le bail pour le 31 mai 2020.

A_____ et B_____ ont été avisés pour retrait de l'envoi desdits avis le 27 avril 2020.

A_____ a retiré le pli recommandé contenant ledit avis officiel le 28 avril 2020. B_____ ne l'a quant à lui pas retiré dans le délai de garde échéant au 4 mai 2020.

d. Par acte expédié le 18 juin 2020 au Tribunal, la FONDATION C_____ a requis l'évacuation des locataires et l'exécution directe de ladite évacuation.

e. Le 13 juillet 2020, le Tribunal a convoqué les parties à une audience le 20 août 2020.

A_____ a retiré le pli recommandé contenant ladite convocation le 15 juillet 2020. Me E_____, huissier judiciaire, a remis en mains de l'épouse de B_____, la convocation de celui-ci à l'audience.

f. B_____ a déposé le 16 juillet 2020 au Tribunal deux récépissés de paiement portant sur des montants de 2'426 fr. versé le 22 janvier 2020 et 2'286 fr. versé le 8 juin 2020.

g. Lors de l'audience qui s'est tenue le 20 août 2020, A_____ et B_____ n'étaient ni présents ni représentés.

La FONDATION C_____ a produit un décompte actualisé faisant état d'un solde en sa faveur de 4'612 fr.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

h. Dans son jugement du 20 août 2020, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'article 257d alinéa 1 CO étaient manifestement réunies. La bailleuse était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'article 257d al. 2 CO. Il s'ensuivait que, depuis l'expiration du terme fixé, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux loués et qu'ils violaient ainsi l'article 267 alinéa 1 CO. Dès lors l'évacuation des locataires devait être prononcée. La bailleuse avait par ailleurs requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, le Tribunal a fait droit.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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 la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, il ne ressort pas des explications des locataires qu'ils contestent que les conditions pour le prononcé de leur évacuation étaient réunies, mais uniquement l'exécution de celle-ci, ayant indiqué qu'ils sollicitaient un délai de huit mois avant d'être évacués.

La voie du recours est dès lors seule ouverte.

1.2

1.2.1 Le recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

1.2.2 Dans la mesure où les locataires - qui avaient été valablement convoqués à l'audience devant le Tribunal (*cf.* art. 138 al. 1 et 2 CPC) - n'étaient pas présents lors de ladite audience, les faits qu'ils allèguent devant la Cour et la conclusion qu'ils prennent tendant à l'octroi d'un délai de huit mois sont nouveaux. Partant, ils sont irrecevables.

En l'absence de conclusion recevable, le recours sera dès lors déclaré irrecevable.

1.3 Conformément à l'article 121 alinéa 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'article 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 alinéa 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 18 septembre 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/563/2020 rendu le 20 août 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11246/2020-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.