REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12148/2022 **ACJC/122/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 JANVIER 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 août 2022, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____ [VD], intimée, comparant par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à Monsieur C_____, par plis recommandés du 31.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/604/2022 du 17 août 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, 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 3 pièces au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et C_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ et C_____, conjointement et solidairement, à verser à B_____ SA la somme de 5'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2022 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées, de sorte que la bailleresse était fondée à donner congé, les conditions de l'art. 257d al. 2 CO ayant été respectées. Il s'ensuivait que les locataires ne disposaient plus d'aucun titre à demeurer dans les locaux. Leur évacuation pouvait être prononcée. Au vu des pièces produites, les locataires restaient devoir la somme de 5'000 fr. à titre d'arriérés de loyer, charges et indemnités pour occupation illicite, montant qu'ils ont été condamnés à payer.

B. **a.** Par acte expédié le 9 septembre 2022 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou le recourant) forme recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, qu'il a reçu le 1er septembre 2022, et sollicite l'octroi d'un délai humanitaire de quatre mois, échéant à fin décembre 2022.

Il fait valoir des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle.

b. Dans sa réponse du 19 septembre 2022, B_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par arrêt présidentiel du 20 septembre 2022, la Cour a rejeté la requête de A_____ tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées le 7 novembre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et C_____, garant, d'une part, et B_____ SA (aujourd'hui B_____ SA), représentée par D_____ SA, d'autre part, ont conclu le 10 mai 2019 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

A_____ était le seul occupant de l'appartement, C_____ n'intervenant que comme garant.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'250 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 15 mars 2022, la bailleresse a mis en demeure A_____ et C_____ (ci-après : les locataires) de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'750 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1er janvier au 31 mars 2022, 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'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 27 avril 2022, résilié le bail pour le 31 mai 2022.

d. Par requête déposée le 24 juin 2022, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation des locataires et le paiement de la somme de 6'250 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2022.

e. Lors de l'audience du 17 août 2022, C_____ a comparu seul, indiquant ne pas vivre dans l'appartement lequel était occupé par A_____, sans emploi, qui souhaitait conclure un arrangement avec la régie. La bailleresse a persisté dans ses conclusions, actualisant ses prétentions pécuniaires à hauteur de 5'000 fr.

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

EN DROIT

1. **1.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En l'espèce, seules les mesures d'exécution sont contestées, de sorte que la voie du recours est ouverte.

Le recours, écrit et motivé, a été introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.2 L'instance de recours connaît de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le recourant n'a dirigé son recours que contre la bailleresse.

2.1 Les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés ensemble (art. 70 al. 1 CPC).

Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 138 III 737 consid. 2, JdT 2013 II 379; 137 III 455 consid. 3.5).

Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices. En matière d'action en annulation du congé, eu égard au but de protection sociale poursuivi, particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (LÜSCHER/KINZER, note in Cahiers du bail, 2006 p. 119), il faut reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé, mais vu le caractère formateur de l'action en annulation du congé, qui implique que le bail soit maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

2.2 Le recourant, cotitulaire du bail, a formé seul recours, sans assigner, aux côtés de l'intimée, le colocataire, garant. Pour cette raison déjà le recours devrait être rejeté.

Il serait de toute façon infondé pour les motifs qui suivent.

3. Le recourant a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles, irrecevables. Il en va de même de ses conclusions en octroi d'un sursis humanitaire, également nouvelles (art. 326 CPC).

4. Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, motif pris qu'il n'était pas présent lors de l'audience du 17 août 2022. Il reproche en outre au Tribunal de n'avoir pas correctement tenu compte de sa situation personnelle en autorisant l'intimée à recourir à la force publique dès l'entrée en force du jugement entrepris.

4.1

4.1.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou

non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1, ATF 142 III consid. 4.1.1).

4.1.2 En cas de défaut d'une partie, le tribunal statue sur la base des actes qui ont, le cas échéant, été accomplis conformément aux dispositions de la présente loi. Il se base au surplus, sous réserve de l'art. 133 CPC, sur les actes de la partie comparante et sur le dossier (art. 234 al. 1 CPC).

Le défaillant ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (WILLISEGGER, Commentaire bâlois, 2ème éd., 2013, n. 30 ad art. 234).

La voie de la restitution lui est ouverte (art. 148 CPC) s'il rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.

4.1.3 Selon l'art. 30 LaCC, le Tribunal peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

4.2

4.2.1 Le recourant ne soutient pas avoir sollicité du Tribunal la tenue d'une nouvelle audience, pas plus qu'il n'allègue que le motif de son défaut à l'audience du 17 août 2022 ne serait pas fautif ou serait dû à une faute légère. Sur ce dernier point, il se contente en effet d'affirmer qu'il n'était pas à Genève, sans autre explication ni pièce permettant de l'établir.

Il n'est dès lors pas fondé à se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu. Il ne fait pas valoir d'autres griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut.

4.2.2 Indépendamment de leur recevabilité, les conclusions en octroi d'un sursis devraient être rejetées, le Tribunal ayant équitablement tenu compte des intérêts en présence, étant relevé que le recourant est redevable de plusieurs mois d'indemnités pour occupation illicite et que le seul fait d'être sans emploi ne justifiait pas qu'un délai lui soit accordé pour évacuer le logement.

Au surplus, le recourant a déjà bénéficié d'un sursis lié à la durée de la présente procédure et son recours est devenu sans objet, dans la mesure où il n'avait sollicité qu'un sursis échéant à la fin de l'année 2022.

En conclusion, le recours est infondé pour ces motifs également.

5. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 9 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/604/2022 rendu le 17 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12148/2022-24-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.