



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12304/2019

ACJC/686/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 MAI 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o **B**_____, _____, appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 janvier 2020, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Jacques EMERY, avocat, boulevard Helvétique 19, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/49/2020 du 21 janvier 2020, reçu le 28 janvier 2020 par A_____, le Tribunal des baux et loyers a condamné celui-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de deux pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 12'120 fr. (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont notamment retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées, de sorte que A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. Son évacuation devait être prononcée.

- B. a.** Par acte expédié le 6 février 2020 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le sous-locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement. Il demande "à pouvoir garder [l'appartement] en [son] nom et celui de [sa] conjointe, Mme C_____"; il demande "à la régie d'établir un contrat de bail au nom de Madame C_____"; sinon, il demande au Tribunal de lui accorder un délai suffisamment long pour trouver un nouvel appartement et aussi organiser un déménagement pas trop coûteux.

b. Par courrier recommandé du 7 février 2020, reçu le 10 février 2020 par le conseil de B_____, la Cour a imparti un délai de 10 jours à cette dernière pour répondre à l'appel.

B_____ (ci-après : la sous-bailleresse ou l'intimée) ne s'est pas déterminée dans le délai imparti.

c. Les parties ont été avisées le 26 février 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

d. Par courrier expédié le 4 mars 2020 au Tribunal civil, et transmis à la Cour le 10 mars 2020, la bailleresse a indiqué qu'elle serait absente pour deux semaines suite à un décès et ne pourrait répondre qu'à son retour le 20 mars 2020.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est locataire d'un appartement de deux pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, pour un loyer de 1'280 fr. par mois, charges comprises.

Selon un contrat non daté et non signé entre B_____ et A_____, la première a sous-loué au second, dès le 1^{er} juillet 2018, l'appartement précité pour un sous-

loyer de 1'600 fr. par mois, charges comprises. Le contrat était conclu pour une durée d'une année renouvelable. Un mois avant son échéance, le locataire devait informer la bailleresse de son intention de voir le contrat prolongé; les parties discuteraient alors de la portée de la prolongation.

b. Par courrier du 5 avril 2019, B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler d'ici au 5 mai 2019 les loyers de mars et avril 2019, à défaut de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat.

c. Par avis de résiliation du 7 mai 2019, B_____ a résilié le bail de A_____, sans indiquer toutefois de date de fin de bail dans l'espace désigné à cet effet. La lettre d'accompagnement, quant à elle, faisait état d'une résiliation "avec effet immédiat".

Le pli a été retourné à son expéditeur avec la mention "non réclamé".

d. Par requête déposée le 29 mai 2019 auprès de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers, B_____ a conclu à l'évacuation de A_____ de l'appartement concerné ainsi qu'à la condamnation de celui-ci à verser une indemnité pour occupation illicite de 1'515 fr. par mois depuis le 1^{er} juin 2019 jusqu'à son évacuation.

Non conciliée à l'audience du 28 août 2019, lors de laquelle le sous-locataire n'était ni présent ni représenté, l'affaire a été portée devant Tribunal des baux et loyers le 29 août 2019.

e. Par courrier adressé au Tribunal le 1er octobre 2019, A_____ a notamment exposé qu'il avait déposé plainte pénale contre la sous-bailleresse pour atteinte à l'honneur, violation de la vie privée et contrainte, celle-ci l'ayant forcé à payer d'avance le loyer du mois de février 2019 pour lui restituer les clés des nouveaux cylindres qu'elle avait fait poser en janvier 2019. Il était sans nouvelles de la suite donnée à sa plainte. La sous-bailleresse avait résilié le bail principal. Le sous-locataire vivait dans l'appartement litigieux avec sa compagne. Il souhaitait y rester, ne disposant pas de ressources nécessaires pour déménager. Le sous-locataire espérait pouvoir reprendre le contrat de bail principal à son nom.

f. Lors de l'audience du 26 novembre 2019, B_____ a déclaré que le loyer principal s'élevait à 1'280 fr. par mois, charges comprises. Le sous-locataire bénéficiait en sus d'une connexion Internet, de l'électricité et de la mise à disposition de meubles. Suite à la résiliation de l'abonnement [téléphonique] D_____ dès le 1^{er} janvier 2019, elle avait réduit le sous-loyer à 1'515 fr. Elle avait résilié le bail principal pour le 31 décembre 2019.

A_____, pour sa part, a admis que le contrat produit par la bailleresse correspondait au contrat qu'il avait signé. Il a reconnu avoir été mis en demeure le

5 avril 2019. Il a confirmé ne plus payer le loyer depuis le mois de mars 2019, considérant que la bailleresse s'était comportée avec lui de manière contraire à la loi. Il avait d'ailleurs déposé plainte pénale.

A l'issue de l'audience, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause été gardée à juger.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

- 1.2** En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'515 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (1'515 fr. x 36 fr. = 54'540 fr.).

La voie de l'appel est ouverte.

- 1.3** L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours qui suivent sa notification (art. 311 CPC).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, la Cour n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa 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 consid. 4.3.1).

La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC), mais elle n'est pas tenue d'examiner de sa propre initiative toutes les questions de fait et de droit qui se posent comme le ferait un tribunal de première instance. Elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient manifestes (ATF 142 III 413 = SJ 2017 I 16 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

1.4 En l'espèce, l'appelant ne critique pas la motivation du Tribunal. Il se limite à reprendre les arguments qu'il a soulevés devant les premiers juges. Il ne fait ainsi état d'aucune motivation en droit qui viendrait soutenir ses conclusions et expliquer en quoi le jugement querellé serait erroné.

Partant, l'appel doit être déclaré irrecevable.

Serait-il recevable qu'il serait infondé.

2. 2.1

2.1.1 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO).

Lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail (art. 257d al. 1 CO).

En cas de non-paiement dans le délai, il peut résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO, soit moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois.

2.1.2 Le Tribunal fédéral a considéré comme étant valide une résiliation de bail envoyée par le bailleur avant l'expiration du délai de paiement fixé dans la sommation, aux conditions que le locataire la reçoive seulement après l'expiration du délai et que le règlement de la dette ne soit toujours pas intervenu (arrêts du

Tribunal fédéral 4A_353/2016 du 10 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3).

2.1.3 Le congé de l'art. 257d al. 2 CO doit être donné sur formule officielle (art. 266l al. 2 CO).

La résiliation doit mentionner le destinataire du congé, l'expéditeur, la désignation de l'objet loué, la manifestation claire et inconditionnelle de mettre fin au bail, la date pour laquelle le bail est résilié et la signature de la personne qui résilie le contrat de bail. L'expéditeur d'un congé doit exprimer clairement son intention de mettre un terme au bail, à une date déterminée ou facilement déterminable. La résiliation doit pouvoir être aisément comprise par son destinataire. Le congé confus, contradictoire ou assorti de réserves est nul (art. 9 OBLF ; LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 830, § 3.1 3.2).

2.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le sous-locataire avait reçu la mise en demeure, datée du 5 avril 2019, au plus tôt le lundi 8 avril 2019, qu'en conséquence le délai de 30 jours était échu le 8 mai 2019 et que bien qu'expédiée de manière anticipée le 7 mai 2019, la résiliation était valable, le sous-locataire n'ayant plus payé aucun loyer depuis cette date.

C'est également à bon droit qu'il a retenu que l'avis de résiliation était valable, même s'il ne contenait pas la date d'échéance. En effet, la lettre d'accompagnement mentionnant "avec effet immédiat" devait être comprise comme la plus proche échéance légalement possible.

Dès lors que la résiliation était valable, le sous-locataire ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à demeurer dans les locaux, et le Tribunal a justement prononcé l'évacuation de celui-ci.

3. L'appelant sollicite nouvellement qu'un délai lui soit octroyé pour quitter l'appartement.

3.1 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 ce que l'appelant demande un sursis à l'exécution, son acte doit être considéré comme un recours. Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

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

Les conclusions et les allégations du recourant relatives à la nécessité de disposer de temps pour trouver à se reloger sont nouvelles et partant irrecevables.

3.3 C'est à bon droit que le Tribunal a ordonné l'évacuation immédiate du recourant.

En effet, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également que 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.

Or, en l'espèce, le recourant n'a fait valoir aucun motif devant le premier juge justifiant qu'un délai lui soit octroyé pour quitter l'appartement. Il n'a pas allégué avoir entrepris de démarches en vue de se reloger, ni fait valoir que sa situation personnelle et financière présentait des particularités justifiant un sursis.

3.4 En conclusion, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 6 février 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/49/2020 rendu le 21 janvier 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12304/2019.

Déclare recevable le recours interjeté le 6 février 2020 par A_____ contre ledit jugement.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.