REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/12503/2020** **ACJC/347/2021**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 22 MARS 2021

Entre

**Madame A_____**, domiciliée _____[GE], appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre 2020, comparant en personne,

et

**B_____ SA**, sise _____[GE], intimée, représentée par C_____, Agence immobilière, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.03.2021.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/638/2020 du 15 septembre 2020, notifié par huissier judiciaire le 4 novembre 2020 à A_____, le Tribunal des baux et loyers a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement n° 1_____ de 4 pièces situé au 1er étage de l'immeuble 2_____ à Genève et la cave n° 1_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné celle-ci à payer à B_____ SA la somme de 2'679 fr. 55 (ch. 3), autorisé B_____ SA à prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès de D_____ SA en date du 29 novembre 2011 (compte n° 3_____) (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions. (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies, de sorte que la bailleresse était fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. Depuis l'expiration du terme fixé, la locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. Son évacuation devait être prononcée.

Pour le surplus, compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition concrète de rattrapage, le Tribunal a prononcé l'exécution forcée du jugement dès son entrée en force.

**B.** **a.** Par acte expédié le 10 novembre 2020 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou la recourante) forme recours contre jugement. Elle fait valoir qu'elle est à jour dans le paiement du loyer et que son expulsion reviendrait à la mettre à la rue, puisqu'elle ne serait pas en mesure de trouver un nouveau logement, faisant l'objet de poursuites et de saisies sur salaire.

Par courrier du 20 novembre 2020, elle a répété qu'il était vital pour elle de conserver son logement, à défaut de quoi elle serait dans une situation précaire.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit un certificat médical du 11 septembre 2020 et trois attestations de salaire de mars 2017, novembre 2019 et juin 2020.

**b.** Dans sa réponse du 23 novembre 2020, la bailleresse (ci-après : également l'intimée) conclut à l'irrecevabilité du recours, et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 23 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger, la recourante ayant renoncé à son droit de réplique.

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

**a.** En date du 16 novembre 2011, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 1_____ de 4 pièces situé au 1er étage de l'immeuble 2_____, à Genève, et de la cave n° 1_____ qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'830 fr. par mois, hors téléréseau.

**b.** Par avis comminatoire du 11 novembre 2014, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'730 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1er octobre au 30 novembre 2014 ainsi que de frais de rappel à hauteur de 20 fr. et de frais de mise en demeure à hauteur de 30 fr. et l'a informée 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 officiel du 13 janvier 2015, résilié le bail pour le 28 février 2015.

**d.** Le 20 janvier 2015, les parties ont conclu un arrangement de paiement que la locataire n'a pas respecté. La locataire a régulièrement eu du retard dans le paiement de son loyer, ce qui a généré de nombreux échanges de courriers entre les parties, ayant conduit à d'autres arrangements les 24 juin 2015, 3 octobre 2016, 7 décembre 2016, 5 mai 2017 et 22 novembre 2019, la bailleresse précisant que ceux-ci ne valaient pas renonciation au congé du 13 janvier 2015.

Par courrier recommandé du 24 février 2020, la bailleresse a mis la locataire en demeure de s'aquitter de la somme de 3'480 fr. d'ici au 29 février 2020, montant correspondant à l'indemnité pour occupation illicite des mois de novembre 2019 et février 2020. La locataire a procédé à plusieurs paiements de 1'830 fr. mais postérieurement à l'échéance fixée, restant devoir la somme de 1'830 fr. au 1er juillet 2020.

**e.** Par requête en protection du cas clair du 1er juillet 2020, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de la locataire. Elle a également conclu au paiement de 1'830 fr. et à la libération de la garantie de loyer en sa faveur.

**f.** Le 14 septembre 2020, la locataire s'est adressée au Tribunal par courrier, exposant qu'elle avait payé le loyer en retard et était désormais à jour.

**g.** A l'audience du 15 septembre 2020, lors de laquelle la locataire n'était ni présente, ni représentée, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 2'679 fr. 55 et que le dernier versement avait été

effectué le 27 juillet 2020, en 1'830 fr. Elle a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant et a produit un décompte actualisé.

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

**h.** Par jugement non motivé du 15 septembre 2020, notifié à la locataire le 23 septembre 2020, le Tribunal a notamment prononcé l'évacuation de A_____ et autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation de celle-ci par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

**i.** Par courrier du 2 octobre 2020, la locataire a demandé la motivation du jugement et démontré avoir payé le même jour la somme de 2'679 fr. 55 à la bailleresse.

## EN DROIT

**1.** **1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

**1.2** En l'espèce, au vu du montant du loyer de 1'830 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

**1.3** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

**1.4** La motivation est une condition de recevabilité de l'appel (comme du recours, art. 321 al. 1 CPC), prévue par la loi, qui doit être examinée d'office (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire 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).

Même si l'art. 311 CPC (respectivement 321 CPC) ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Celles-ci doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 4 et 6.2).

En l'espèce, l'appelante ne critique pas le jugement rendu et ne soutient pas qu'il serait erroné, se limitant à conclure à son annulation. S'agissant des mesures d'exécution, elle ne fait pas non plus valoir que les premiers juges auraient fait une mauvaise application de la loi.

Son appel et son recours sont, partant, irrecevables.

Eussent-ils été recevables, que tant l'appel que le recours seraient infondés, pour les motifs qui suivent.

**2.** **2.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF

144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

**2.2** En l'espèce, l'intimée a établi par pièces que la résiliation était intervenue en respectant les conditions de l'art. 257d CO, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation de l'appelante. Le fait que celle-ci soit depuis lors à jour dans le paiement de son loyer n'y change rien.

**3.** **3.1** 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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 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.

**3.2** En l'espèce, les motifs qui ont conduit le Tribunal à ordonner l'exécution du jugement dès son entrée en force sont conformes aux considérants qui précèdent. Il sera en outre relevé que la recourante a régulièrement accumulé du retard dans le paiement de son loyer depuis de nombreuses années et que l'intimée s'est montrée compréhensive à son égard, acceptant plusieurs arrangements de paiement qui n'ont pas été respectés.

**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 :**

Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 10 novembre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/638/2020 rendu le 15 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12503/2020-7-SE.

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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, 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.*