

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12825/2013

ACJC/389/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MARS 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2014, comparant en personne,

et

B_____, représentée par **C**_____, _____ Genève, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.04.2015.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1168/2014, expédié pour notification aux parties le 22 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de six pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève) et la cave n° 25 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre ladite décision, à la 7^{ème} chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 21 novembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ a formé "recours" contre ce jugement.

Elle a indiqué être "parfaitement consciente qu'[elle] ne [pouvait] rester dans un appartement de 6 pièces", tenter de régler ses arriérés de surtaxe et suivre une procédure de validation des acquis en vue d'obtenir un certificat de capacité d'assistante socio-éducative.

Elle a sollicité que sa situation particulière soit prise en compte et qu'"un délai raisonnable" lui soit accordé, au vu de la difficulté à trouver un logement.

A_____ a déposé deux nouvelles pièces, non datées.

b. Dans sa réponse du 19 décembre 2014, B_____ (ci-après : la SOCIETE ou la bailleuse) a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a versé à la procédure deux pièces nouvelles, établies postérieurement au jugement querellé.

c. Les parties ont été avisées le 28 janvier 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 14 octobre 2004, portant sur la location d'un appartement de six pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève) et de la cave n° 25 qui en dépend.

Le bail précise que l'immeuble susvisé est classé dans la catégorie 2 (HLM) et est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du

4 décembre 1977 (ci-après : LGL) et à son règlement d'exécution du 24 août 1992 (ci-après : RGL).

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 1'981 fr. par mois, charges comprises.

b. Par décision du 10 octobre 2011, l'Office du logement a informé A_____ de ce qu'il avait demandé à la bailleresse de procéder à la résiliation du bail, en application de l'art. 31B LGL, au motif qu'elle n'avait pas fourni les documents permettant la mise à jour de son dossier, en dépit de courriers de rappel des 19 avril et 8 juillet 2011.

Il était précisé que cette décision pouvait faire l'objet d'une réclamation écrite, dans un délai de trente jours, auprès de l'Office du logement.

c. Par avis officiel du 19 avril 2012, sur instruction de l'Office du logement, la SOCIETE a résilié le bail avec effet au 31 juillet 2012, en raison du non-respect par la locataire de l'art. 31B LGL.

L'avis précisait que celle-ci disposait d'une année au plus à compter de la notification du congé pour évacuer les locaux.

A_____ n'a pas contesté ce congé.

d. Par requête du 11 juin 2013, déclarée non conciliée le 11 octobre 2013 et déposée au greffe du Tribunal le 21 octobre 2013, la bailleresse a conclu à l'évacuation de la locataire, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Par ordonnance du 14 janvier 2014, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en évacuation et a imparti un délai à la locataire pour répondre à la demande.

f. Dans sa réponse du 13 février 2014, A_____ a exposé les difficultés personnelles auxquelles elle devait faire face, ce qui l'avait conduit à ignorer les courriers de l'Office du logement lui réclamant des documents permettant de régulariser sa situation.

g. Lors de l'audience de débats du 3 avril 2014 devant le Tribunal, la SOCIETE a persisté dans ses conclusions et précisé avoir reçu fin mars 2014 un courrier de l'Office du logement indiquant que les documents nécessaires afin de réexaminer le dossier de A_____ faisaient défaut; le cas échéant, sa situation pourrait à l'avenir être reconsidérée si toute la documentation utile était fournie.

A_____, qui s'était munie de tous les documents qu'elle avait pu réunir, s'est engagée à les déposer le jour-même à l'Office du logement.

h. Lors de l'audience de débats du 25 septembre 2014 du Tribunal, A_____ a exposé avoir déposé son dossier auprès de l'Office du logement à l'issue de l'audience du 3 avril 2014, mais n'avoir plus eu de nouvelles depuis lors, pas même de confirmation de la réception de son dossier.

Le représentant de la bailleuse a pour sa part indiqué avoir reçu un message de l'Office du logement, aux termes duquel celui-ci maintenait sa décision de résiliation, faute d'avoir reçu les documents nécessaires de la part de la locataire.

La bailleuse a persisté dans ses conclusions et A_____ s'est opposée à l'évacuation.

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

EN DROIT

1. 1.1 Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate de la locataire.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation (art. 308 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). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de l'appartement pendant la période

durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 25'753 fr. (loyer mensuel charges comprises de l'appartement de 1'981 fr. x 13 mois). La période de 13 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et cinq mois concernant la procédure d'exécution forcée et l'exécution elle-même.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 2. 2.1** L'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant ne peut se borner à renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni à présenter 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).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 311 CPC, l'appel doit aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité de recours puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2, in SJ 2013 I 510).

2.2 En l'espèce, l'appelante ne critique d'aucune manière la motivation du Tribunal selon laquelle son évacuation devait être prononcée au motif qu'elle ne disposait d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de l'intimée. Au contraire, l'appelante relève elle-même, dans son acte d'appel, qu'elle ne peut pas rester dans son logement. Par ailleurs, le délai raisonnable que l'appelante requiert qu'il lui soit accordé est exorbitant au présent litige, dès lors que le jugement ne fait que prononcer l'évacuation de l'appelante, la cause devant ensuite être transmise à la 7^{ème} chambre du Tribunal en ce qui concerne les mesures d'exécution du jugement d'évacuation.

Ainsi, en définitive, même interprétées de manière large, les conditions de recevabilité de l'art. 311 CPC ne sont pas remplies. L'acte déposé par l'appelante sera dès lors déclaré irrecevable.

-
3. Au demeurant, même si l'appel avait été recevable, il aurait dû, en tout état de cause, être rejeté.

3.1 A teneur de l'art. 10 al. 1 RGL (RS/GE I 4 05.01), il appartient au locataire de justifier à première réquisition qu'il remplit les conditions lui permettant d'occuper un logement dans un immeuble soumis à la loi.

Selon l'art. 31B al. 1 LGL (RS/GE I 4 05), le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas de sous-location, de sous-occupation, de dépassement des normes de revenu (barème de sortie), de non-paiement des surtaxes ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement ou lorsque le locataire n'a pas constitué son domicile civil et fiscal dans le canton.

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail de l'appelante a été résilié, faute pour elle d'avoir, malgré les courriers qui lui ont été adressés, les 19 avril et 8 juillet 2011, fourni les documents permettant la mise à jour de son dossier. Il ressort par ailleurs des pièces nouvelles produites par l'intimée, recevables en appel car établies postérieurement au jugement entrepris (art. 317 al. 1 CPC), que l'appelante n'a, en dépit de son engagement, pas encore transmis à ce jour l'intégralité des documents requis.

Par conséquent, la résiliation du bail était fondée, de sorte que l'appelante ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux litigieux. Ainsi, en continuant à occuper ceux-ci, elle viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation immédiate de l'appelante.

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

* * * * *

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

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 21 novembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1168/2014 rendu le 25 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12825/2013-2-OSD.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. (cf. consid. 1.2).