REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12849/2021 **ACJC/357/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 MARS 2022

Entre

Monsieur A_____, Madame B_____ et Monsieur C_____, tous domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 octobre 2021, comparant en personne,

et

"D_____" FONDATION _____, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Bénédict FONTANET, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/825/2021 du 5 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné C_____, B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces n° 1_____ situé au 1er étage de l'immeuble sis 2_____ à E_____ [GE] ainsi que la cave (ch. 1 du dispositif), autorisé "D_____" FONDATION _____ à requérir l'évacuation par la force publique de C_____, B_____ et A_____ 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 22 octobre 2021 à la Cour de justice, signé par C_____, B_____ et A_____, celui-ci (ci-après : le recourant) forme recours contre ce jugement, faisant valoir que ses parents sont titulaires du bail, qu'il occupe l'appartement depuis quinze ans, que le loyer est à jour et qu'"il n'y a plus aucune raison de [l']envoyer à la rue".

b. Dans sa réponse du 5 novembre 2021, "D_____" FONDATION _____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 2 décembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 19 janvier 1993, C_____ et B_____ ont signé un contrat de fourniture d'une garantie dans le cadre d'un bail à loyer concernant un appartement de 4 pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis 2_____ à E_____ (Genève).

Le 3 septembre 2018, ils ont conclu avec "D_____" FONDATION _____, bailleresse, un nouveau contrat de bail à loyer portant sur l'appartement précité.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'111 fr. par mois, subventions déduites et charges comprises.

b. Par avis comminatoires du 5 mars 2021, la bailleresse a mis C_____ et B_____ en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 5'605 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de novembre 2020 à mars 2021, 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 28 avril 2021 adressés à C_____ et B_____, résilié le bail pour le 31 mai 2021.

d. Par requête déposée le 2 juillet 2021, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers à l'encontre de C_____, B_____ et A_____. Elle a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de ces derniers et le paiement, d'une part par C_____ et B_____ conjointement et solidairement et d'autre part par A_____, de 1'942 fr. pour la "location participation", ainsi que la libération de la garantie bancaire.

e. Lors de l'audience du 26 août 2021, la bailleresse a déclaré qu'elle était d'accord de donner un délai de départ aux locataires et à leur fils A_____ au 31 mars 2022, si l'arriéré était soldé et les indemnités réglées régulièrement.

A_____, seul présent à l'audience, a indiqué être pris en charge par l'Hospice général. Il s'est opposé à la requête et a sollicité un délai à l'exécution de l'évacuation.

f. Une nouvelle audience a été convoquée le 5 octobre 2021, lors de laquelle seule la bailleresse a comparu. Elle a persisté dans ses conclusions, à l'exception des conclusions en paiement et en libération de la garantie, l'Hospice général ayant soldé l'arriéré et payant les indemnités courantes. Elle a indiqué que le délai de départ proposé à l'audience précédente ne pouvait être maintenu vu l'absence de l'occupant et de toute garantie quant à la restitution des locaux à l'échéance.

La cause a été gardée à juger.

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 (arrêt 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, l'intimée ayant renoncé à ses autres conclusions en paiement et en libération de la garantie devant le Tribunal, seule la voie du recours est ouverte.

1.3 Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). La motivation doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie recourante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est recours, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

L'acte de recours doit contenir des conclusions (ACJC/569/2011 du 5 mai 2011 consid. 3.1).

1.4 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd. 2010, n. 2307).

1.5 En l'espèce, le recourant ne critique pas le jugement entrepris et ne soutient pas qu'il serait erroné en fait ou en droit. Il ne prend pas non plus de conclusions, même si l'on comprend qu'il souhaite demeurer dans l'appartement.

Il s'ensuit que le recours est irrecevable.

2. Eût-il été recevable, que le recours serait de toute façon infondé.

2.1

2.1.1 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles

formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 167).

2.1.2 L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit. Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l CO). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

2.2 En l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réalisées, et que le cas était clair. Le recourant ne le conteste d'ailleurs pas.

Partant, comme indiqué, le recours aurait de toute façon été infondé.

3. 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 irrecevable le recours interjeté le 22 octobre 2021 par C_____, B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/825/2021 rendu le 5 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12849/2021-7-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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ 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.