REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14069/2022 **ACJC/162/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 FEVRIER 2023

Entre

Madame A_____, p.a. F_____, _____, recourante contre deux jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers les 24 août et 11 octobre 2022, comparant en personne,

et

1) B_____ AG, intimée, comparant par Me Erin WOOD BERGERETTO, avocate, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

2) Madame C_____, autre intimée, comparant par Me Lucie BEN HAMZA-NOIR, avocate, rue du Conseil-Général 18, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2023.

EN FAIT

A. **a.** C_____ a pris à bail le 20 mai 2005 un appartement de 5 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à D_____ [GE] avec une place de parking.

La bailleresse était en dernier lieu B_____ AG.

b. A une date indéterminée, C_____ a sous-loué une chambre à A_____ pour un sous-loyer mensuel de 400 fr. La bailleresse n'a pas été informée de cette sous-location.

c. Par courrier du 1er avril 2022, la locataire principale a déclaré résilier le bail avec effet au 15 mai 2022, ce que la bailleresse a accepté.

d. Le 11 avril 2022, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête de conciliation, sollicitant le remboursement des sous-loyers versés à C_____, au motif que les quittances signées par cette dernière n'étaient "pas valables".

Lors de l'audience du 20 juin 2022 devant la Commission, les parties ont signé un procès-verbal de conciliation (C/2_____/2022, ACCBL/508/2022), aux termes duquel A_____ s'est engagée à libérer la chambre sous-louée d'ici le 24 juin 2022, le procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 25 juin 2022. C_____ a reconnu que "les loyers étaient à jour à fin juin 2022".

La Cour de justice a déclaré irrecevable le recours interjeté par A_____ contre ce procès-verbal (ACJC/1333/2022 du 10 octobre 2022).

e. Les locaux n'ayant pas été restitués du fait de la présence de la sous-locataire, B_____ AG a saisi le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) d'une requête en protection du cas clair, le 14 juillet 2022, concluant à l'évacuation de C_____ et A_____, avec mesures d'exécution directe.

f. Lors de l'audience du 24 août 2022, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, sauf en ce qui concernait la place de stationnement, déjà restituée. C_____ s'en est rapportée à la justice, ayant de son côté déposé une requête en exécution de l'accord du 20 juin 2022.

A_____ a restitué les clefs de l'appartement et de la chambre à C_____ lors de l'audience, ce que cette dernière a confirmé. Néanmoins, A_____ n'a pas souhaité signer d'accord en audience, estimant avoir des prétentions à faire valoir à l'encontre de la sous-bailleresse, de sorte que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

g. Le 25 août 2022, C_____ a retiré sa requête en évacuation contre la sous-locataire et la cause a été rayée du rôle (C/3_____/2022).

h. Par jugement JTBL/627/2022 du 24 août 2022, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné C_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elles, l'appartement de 5 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à D_____ et ses dépendances (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ AG à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ 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.

Le pli recommandé contenant ledit jugement, adressé le même jour à A_____ à l'adresse des locaux loués, a été retourné au Tribunal avec la mention "destinataire inconnu à cette adresse".

i. Par courrier non signé du 29 août 2022, ayant pour objet "audience du 24 août 2022", A_____ a demandé au Tribunal de "suspendre pour le moment les effets du jugement d'évacuation du 24 août 2022 et surtout d'annuler le jugement en évacuation déposé par la banque B_____".

Par ordonnance du même jour, le Tribunal a imparti un délai à A_____ pour signer son courrier.

Le 7 septembre 2022, A_____ a déposé au greffe du Tribunal un courrier scanné signé, invoquant le fait que la sous-location n'avait jamais été autorisée par la partie bailleresse et que menacée de devoir payer le prix du logement entier ou de faire intervenir la force publique, elle avait restitué les clefs en audience. Le courrier indique une adresse différente de celle du logement objet de la procédure.

B_____ AG a été invitée par le Tribunal à se déterminer sur les courriers de A_____ des 20 août et 7 septembre 2022.

j. Par courrier du 23 septembre 2022, la bailleresse s'est opposée à la requête de A_____, contestant la teneur des écrits quant au déroulement de l'audience, invoquant l'absence de tout motif de suspension et de tout objet, le logement ayant été restitué libre de tous biens et de tout occupant.

k. Par jugement JTBL/752/2022 du 29 septembre 2022, envoyé aux parties par pli recommandé du 11 octobre 2022, le Tribunal a rejeté la requête de A_____ du 29 août 2022 tendant à "suspendre pour le moment les effets du jugement d'évacuation du 24 août 2022 et surtout d'annuler le jugement en évacuation déposé par la banque B_____" (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions pour l'octroi d'une suspension de l'exécution au sens de l'art. 341 al. 3 CPC (applicable par renvoi de l'art. 337 al. 2 CPC) n'étaient pas réalisées.

B. **a.** Par acte expédié le 21 octobre 2022 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la recourante) a formé recours "contre un jugement du Tribunal des baux et loyers - référence : C/14069/2022-24-SD". Elle a exposé des faits et s'est plainte de ce qu'elle n'avait pu "recevoir de lettres, courriers pour [se] prononcer contre la demande de révocation du procès-verbal du 20 juin 2022". Elle avait été victime de harcèlement et de menaces de la part du fils de C_____, lequel devrait être sanctionné. Elle voulait que "la décision puisse faire objet d'un recours sur les agissements de la banque B_____ liée à la gérance E_____ et de C_____ (….), [lesquels] ont été abusifs et ont eu des conséquences (…)". Le dossier n'était pas complet.

b. Dans sa réponse du 3 novembre 2022, B_____ AG (ci-après : l'intimée B_____) a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

C_____ en a fait de même par mémoire réponse du 4 novembre 2022.

c. Le 25 novembre 2022, la recourante a adressé un nouveau courrier à la Cour, dont l'objet était "recours contre le jugement du tribunal des baux et loyers du mercredi 24 août 2022". Elle a notamment exposé qu'elle avait remis les clés de bonne foi et a demandé que "le juge réexamine le litige et s'aperçoive que B_____ et C_____ ont commis une violation de droit et/ou une constatation manifestement inexacte des faits".

d. Le 6 décembre 2022, l'intimée B_____ a dupliqué et relevé qu'un recours contre le jugement du 24 août 2022 devrait être rejeté car tardif. Elle a persisté dans ses conclusions pour le surplus.

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 6 janvier 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1**

1.1.1 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, il incombe au recourant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision 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).

1.1.2 Si la procédure prend fin pour d'autres motifs sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle (art. 242 CPC).

1.2

1.2.1 En l'espèce, l'acte du 21 octobre 2022 ne contient aucune critique du jugement entrepris, dont on peine à comprendre s'il s'agit de celui du 24 août ou du 29 septembre 2022. Les reproches formulés par la recourante, pour autant qu'on les comprenne, ont trait au comportement des intimés antérieurement à la procédure ou durant la procédure, mais celle-ci ne formule aucune critique contre le(s) le(s) jugement(s) précités.

La question de la tardiveté du recours en ce qu'il serait dirigé contre le jugement du 24 août 2022, dont on ignore si et quand il est parvenu en mains de la recourante, peut dès lors demeurer indécise.

Le recours est irrecevable.

1.2.2 Il est acquis que la recourante a libéré les locaux sous-loués. La requête en suspension de l'évacuation formée le 29 août 2022 est en tout état devenue sans objet.

Il appartiendra à la recourante de saisir les autorités compétentes pour faire valoir d'éventuelles prétentions contre les intimés si elle s'y estime fondée.

2. 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 21 octobre 2022 par A_____ contre les jugements JTBL/627/2022 rendu le 24 août 2022 et JTBL/752/2022 rendu le 11 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14069/2022-24-SD.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF;
RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.