REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15203/2021 **ACJC/702/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 JUIN 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o Mme B_____, _____ [VD], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 octobre 2022, comparant par Me Pierre-Bernard PETITAT, avocat, rue Patru 2, case postale 110, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.06.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/754/2022 du 11 octobre 2022, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à verser à la VILLE DE GENEVE 27'730 fr. représentant le solde des indemnités dues pour occupation illicite pour la période comprise entre le 1er juin 2020 et le 31 janvier 2021 (ch. 1 du dispositif), a écarté l'opposition formée par le précité au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 27'730 fr. (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 9 novembre 2022 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement. Il conclut à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que la VILLE DE GENEVE soit déboutée de ses conclusions et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'ira pas sa voie, alternativement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, avec suite de frais et dépens.

b. La VILLE DE GENEVE a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et au fond à la confirmation de la décision déférée.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 21 mars 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 25 janvier 2016, la VILLE DE GENEVE a remis à bail à A_____, C_____, D_____, et E_____ Sàrl, conjointement et solidairement entre eux, une partie de parcelles de plain-pied n° 2_____ et 3_____ feuillet 4_____ de la Commune de F_____ [GE], sises route 5_____ à Genève, moyennant un loyer annuel de 60'480 fr. charges comprises. Le bail, conclu pour une durée initiale de deux ans, se reconduisait d'année en année, sauf manifestation écrite contraire des parties.

A la suite d'un défaut de paiement, la VILLE DE GENEVE a, par avis officiels du _____ 2019 envoyés par plis séparés aux quatre locataires, résilié le bail pour le 31 janvier 2020.

b. E_____ Sàrl a été radiée à la suite de la faillite prononcée contre elle. La VILLE DE GENEVE a produit dans cette faillite, et obtenu 29'707 fr. 66, correspondant au montant de la garantie bancaire constituée lors de la prise à bail des locaux, sous déduction de frais.

c. La VILLE DE GENEVE a agi d'une part en évacuation à l'encontre de A_____, D_____ et C_____ (procédure C/6_____/2020), d'autre part en paiement d'arriérés de loyer et d'indemnités dues pour occupation illicite des locaux pour la période allant du 1er juin 2019 au 1er août 2020 à l'encontre de A_____ (procédure C/7_____/2020).

Cette dernière cause s'est terminée par un arrêt ACJC/1807/2020 de la Cour, rendu le 9 décembre 2020, déclarant irrecevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/826/2020 du Tribunal, qui l'avait condamné au paiement de 53'372 fr. 34 (montants dus jusqu'au 31 octobre 2020) et écarté définitivement l'opposition formée par le précité au commandement de payer, poursuite n° 8_____, à concurrence du 30'772 fr. 34 (montant correspondant aux loyers impayés du 1er juin 2019 au 31 janvier 2020 et indemnités pour occupation illicite dues du1er février au 31 mai 2020). Ce jugement avait retenu que A_____, en sa qualité de débiteur solidaire, pouvait être recherché seul pour la totalité de la créance de la VILLE DE GENEVE.

La cause C/6_____/2020 s'est terminée par un jugement JTBL/852/2020 du 20 novembre 2020, par lequel le Tribunal a condamné A_____, D_____ et C_____ à évacuer les locaux et autorisé la VILLE DE GENEVE à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès l'entrée en force du jugement. Celui-ci est définitif et exécutoire.

d. La VILLE DE GENEVE, alléguant n'avoir pas récupéré les locaux au 31 janvier 2021, a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 27'740 fr. représentant le solde des indemnités pour occupation illicite dues du 1er juin 2020 au 30 octobre 2020 ainsi que du 1er au 31 janvier 2021. Le poursuivi a formé opposition.

e. Le 6 août 2021, la VILLE DE GENEVE a formé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une demande tendant à la condamnation de A_____ au paiement de 27'740 fr. représentant le solde d'indemnités pour occupation illicite dues, et à la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence du montant précité.

Faute de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée le 7 octobre 2021. Le même jour, la VILLE DE GENEVE a introduit la demande au Tribunal.

Le compte locataire produit par la VILLE DE GENEVE fait état d'un solde dû au mois de mai 2021 de 30'772 fr. 34 et de trois montants crédités, soit 2'200 fr. le 19 août 2020, 5'040 fr. et 5'040 fr. le 1er novembre 2020, ces deux derniers étant apparemment affectés aux indemnités dues pour les mois de novembre et décembre 2020.

A_____ a conclu au déboutement de la VILLE DE GENEVE de ses conclusions. Il a en particulier fait valoir qu'il aurait compris que le bail n'avait pas été reconduit et avait pris fin au 28 février 2018 et qu'il ignorait tout des retards dans le paiement de loyers. Il a notamment produit une note établie, selon lui par D_____, qui expose, entre autres éléments, que l'activité en lien avec les parkings aurait passé de E_____ Sàrl à une autre entité, le bail à loyer n'ayant jamais été modifié, faute de manifestation des parties en ce sens.

A l'audience du Tribunal du 1er mars 2022, la VILLE DE GENEVE a persisté dans ses conclusions. A_____ a fait valoir qu'il n'était plus "partie prenante" de E_____ Sàrl et n'avait été tenu au courant de rien; il a requis l'audition de D_____.

Par ordonnance de preuve du 23 mars 2022, le Tribunal a, considérant qu'il n'y avait pas lieu d'administrer la preuve offerte, clos les débats principaux. Le recours formé contre cette décision a été déclaré irrecevable par arrêt de la Cour du 19 septembre 2022.

A l'audience du Tribunal du 10 mai 2022, la VILLE DE GENEVE a plaidé et persisté dans ses conclusions. L'avocat de A_____ a renoncé à plaider et persisté dans ses conclusions; son mandant a "pris la parole". Sur quoi, la cause a 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), ce qui est le cas en l'occurrence.

L'appel a été interjeté dans le délai (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

1.2 L'appel doit en outre être motivé (art. 308 al. 1 CPC). La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante 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 appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.; voir aussi ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le

juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 En l'espèce, l'appelant affirme reprocher au Tribunal une mauvaise appréciation des faits et la violation du droit, sans concrétisation de ces griefs. La partie en droit de l'acte soumis à la Cour comporte, en effet, un exposé d'événements relatifs aux relations internes de l'appelant et des autres signataires du bail à loyer conclu en 2016, assorti d'appréciations personnelles et d'accusations de mauvaise foi de sa partie adverse et de partialité des juges, sans critique de l'état de faits retenu par le Tribunal.

Un unique passage des considérants du jugement attaqué est visé en tant que tel, soit celui dans lequel les premiers juges ont retenu que la quotité des indemnités réclamées, leur fondement et la durée prise en compte pour leur calcul n'avaient pas été remises en cause par l'appelant. Ce dernier prétend avoir au contraire contesté ces points, sans toutefois chercher à démontrer qu'il aurait, au-delà de la simple pétition de principe, réfuté son engagement solidaire pris lors du contrat de 2016, la réalité des créances de l'intimée et les montants énoncés dans le compte locataire produit par l'intimée, pièces pertinentes à l'appui.

Enfin, l'appelant soutient qu'il était "indispensable" de donner suite à sa requête d'audition de D_____, sans exposer quel élément pertinent aurait pu être ainsi démontré en lien avec ce qui précède.

Dès lors, la motivation de l'appel ne correspond pas aux exigences jurisprudentielles rappelées ci-dessus. Partant, l'appel est irrecevable.

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 l'appel interjeté le 9 novembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/754/2022 rendu le 11 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15203/2021.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.