

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15261/2013

ACJC/577/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 MAI 2014**

Entre

A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant et intimé d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2013, comparant par Me Aude Longet-Cornuz, avocate, rue des Maraîchers 36, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

et

- 1) B\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée et appelante, comparant en personne,
- 2) C\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, autre intimée, comparant par Me Serge Patek, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.05.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 16 octobre 2013, expédié pour notification aux parties le 22 octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces n° 23 situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Vernier (GE), et la cave n° 23 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé la C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient manifestement réunies, de sorte que la bailleresse était fondée à notifier un congé. Par ailleurs, dans la mesure où A\_\_\_\_\_ était resté co-titulaire du contrat de bail et n'avait pas rendu vraisemblable qu'un contrat de bail aurait été conclu entre la bailleresse et B\_\_\_\_\_, il était également tenu de restituer les locaux. Son évacuation ainsi que celle de B\_\_\_\_\_ devaient donc être prononcées, de même que l'exécution par la force publique.

- B. a.** Par actes déposés le 1<sup>er</sup> et le 4 novembre 2013 respectivement au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ respectivement A\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont tous deux formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

A\_\_\_\_\_ conclut, principalement, à ce que soit constaté qu'il ne possède pas la légitimation passive et, subsidiairement, à l'irrecevabilité de la requête en cas clair.

B\_\_\_\_\_ a déclaré faire "appel à la décision".

**b.** Dans ses réponses des 18 et 19 novembre 2013, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel déposé par B\_\_\_\_\_ ainsi qu'au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Dans sa réplique du 19 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**d.** Dans sa duplique expédiée le 30 décembre 2013, C\_\_\_\_\_ a également persisté dans ses conclusions.

**e.** Par courrier du 20 janvier 2014, C\_\_\_\_\_ a informé la Cour de céans que l'appartement litigieux lui avait été restitué.

**f.** Par courrier du 10 février 2014, A\_\_\_\_\_ s'en est rapporté à justice quant à la suite à donner à la procédure.

**g.** Les parties ont été avisées le 26 février 2014 de ce que la cause était 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit qu'en cas de contestation sur la validité du congé, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (SJ 1997 494, ATF 120 II 105 c. 2b non publié, 118 II 50 c. 1b non publié, 111 II 384 c. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés conférée par les art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010; 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 1.1, in SJ 2008 I p. 461). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 let. b CO; ATF 119 II 147 consid. 4b, arrêt du Tribunal fédéral 4C.88/2003 du 1er juillet 2003 consid. 1.2).

**1.2** En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et l'exécution directe de celle-ci. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 27'555 fr. (loyer mensuel de 2'505 fr., charges comprises x 11 mois). La période de 11 mois correspond à l'estimation suivante : in casu cinq mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

---

Partant, l'on doit considérer, que la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision relative à l'évacuation.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation 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).

L'appel de A\_\_\_\_\_ a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

L'appel de B\_\_\_\_\_, déposé en temps utile, ne contient aucune motivation, de sorte qu'il sera déclaré irrecevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'occurrence, à restitution de l'appartement litigieux à la propriétaire et le constat d'état des lieux de sortie établi le 17 janvier 2014 produit par la bailleresse en cours de procédure d'appel sont des faits et moyens de preuve nouveaux, de sorte qu'ils sont recevables.

S'agissant des autres faits ou moyens de preuve nouveaux, il n'y a pas lieu que la Cour de céans se prononce sur leur recevabilité, vu le raisonnement qui suit.

- 3.** En l'espèce, le litige porte sur l'évacuation d'un appartement de 5 pièces n° 23 situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Vernier (GE), ainsi que de la cave n° 23 situé à la même adresse.

Or, il ressort de la nouvelle pièce produite par la bailleuse en cours de procédure d'appel que l'appartement litigieux ainsi que la cave ont été restitués à la propriétaire le 17 janvier 2014.

Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelant, qui a pris acte du fait que les objets précités avaient été restitués.

Par conséquent, la cause est devenue sans objet. La cause sera donc rayée du rôle (art. 242 CPC).

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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 1<sup>er</sup> novembre 2013 par B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1165/2013 rendu le 16 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15261/2013-7-SE.

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 novembre 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1165/2013 rendu le 16 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15261/2013.

**Au fond :**

Constate que l'appel formé par A\_\_\_\_\_ est devenu sans objet.

Raye la cause du rôle.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.*