



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16041/2024

ACJC/221/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 12 FEVRIER 2025

Entre

A _____ SA (ANCIENNEMENT **A** _____ / **B** _____), sise _____, recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 octobre 2024,

et

S.I. C _____, **D** _____ SA, **E** _____ SA et **F** _____ SA, intimées, représentées par la régie **G** _____, sise _____,

et

Monsieur H _____, intimé, domicilié c/o Madame **I** _____, _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 février 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/958/2024 du 3 octobre 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné A_____ SA et H_____, conjointement et solidairement, à verser à D_____ SA, S.I. C_____, E_____ SA et F_____ SA (ci-après, ensemble : les intimées), les montants de 1'440 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2022 et de 160 fr. (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevables les conclusions 3 et 6 des intimées qui visaient la condamnation de A_____ SA et H_____ au paiement des frais de poursuites (ch. 2), a écarté l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 29 septembre 2023 à H_____ (ch. 3), a écarté l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 2_____, notifié le 13 octobre 2023 à A_____ SA (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que la situation juridique était claire, dès lors que A_____ SA et H_____ restaient devoir un montant de 1'440 fr. à titre d'arriérés de loyer, en vertu du contrat de bail conclu avec les bailleuses, et de 160 fr. à titre de frais de rappel.

En revanche, ni A_____ SA ni H_____ ne pouvaient être condamnés aux frais de la poursuite, ceux-ci étant compris dans celle-ci.

- B.**
- a.** Par courrier recommandé du 10 octobre 2024 à la Cour de justice, A_____ SA, comparant en personne, a recouru contre ce jugement. Elle n'a pas pris de conclusions, se limitant à faire valoir : "Même si nous étions absents (involontairement) à l'audience du jeudi 3 octobre, nous considérons qu'il n'a pas été fait mention du dossier que nous avons envoyé au tribunal des baux et loyers".
 - b.** Par réponse du 29 octobre 2024, les intimées ont conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.
 - c.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 6 décembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 27 février 2019, les intimées, en qualité de bailleuses, et A_____ SA (à cette époque A_____/B_____) en qualité de locataire et représentée par son ancien administrateur H_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parking n° 11 au rez-de-chaussée dans l'immeuble sis rue 3_____ nos. 1, 3, 5, 7, à J_____ [GE].

Le bail a été conclu pour une durée d'une année et deux semaines, du 15 mars 2009 au 31 mars 2010, et s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

Le montant du loyer a été fixé à 100 fr. par mois.

b. Par avis du 29 novembre 2021, les bailleuses ont augmenté le loyer à 120 fr. par mois, dès le 1^{er} avril 2022.

c. Par email du 2 novembre 2021, A_____ SA a informé les bailleuses de ce que la place de parking n° 11 était obstruée par des véhicules, photo à l'appui. Elle a requis des bailleuses de faire le nécessaire pour que cela ne se produise plus.

d. Par courrier recommandé du 18 février 2022, A_____ SA a informé les bailleuses que le problème persistait et que sans réaction de leur part, elle cesserait de payer le loyer de cette place de parking.

e. Par courrier recommandé du 28 mars 2022, A_____ SA a envoyé de nouvelles photos mettant en évidence la présence de motocycles, gênant à son sens l'utilisation de la place de parc. Elle a informé les bailleuses qu'elle ne paierait dès lors plus le loyer de cette place de parc.

f. Par avis comminatoire du 13 juillet 2022, les bailleuses ont mis en demeure A_____ SA de leur verser les loyers des mois de juin et juillet 2022, les frais de rappel de 90 fr. et les frais administratifs de 100 fr. dans un délai de trente jours, pour un montant total de 390 fr. Elles l'ont informée de leur intention, à défaut de paiement dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

g. Plusieurs échanges ont par la suite eu lieu entre les parties, qui ne sont pas parvenues à trouver un accord.

h. Par avis comminatoire du 13 janvier 2023, les bailleuses ont mis en demeure A_____ SA et H_____ de leur verser les loyers des mois de juillet 2022 à janvier 2023, les frais de rappel de 60 fr. et les frais administratifs de 100 fr. dans un délai de trente jours, pour un montant total de 1000 fr. Elles les ont informés de leur intention, à défaut de paiement dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

i. A_____ SA et H_____ n'ont pas acquitté ce montant.

j. Par avis officiels du 15 mars 2023, envoyés à A_____ SA et H_____, les bailleuses ont résilié le contrat de bail pour le 30 avril 2023 et ont informé les précités que tout versement opéré au-delà de cette date serait considéré comme une indemnité pour occupation illicite.

k. Le 26 septembre 2023, à la requête des intimées, l'Office cantonal des poursuites a notifié à H_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur la somme de 1'680 fr.

l. Le 11 octobre 2023, à la requête des intimées, l'Office des poursuites a notifié à A_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur la somme de 1'680 fr.

m. Par requête en protection de cas clair du 9 juillet 2024 au Tribunal, les intimées ont formé une demande en paiement adressée à A_____ SA et H_____, pris conjointement et solidairement, pour un montant de 1'440 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2022 à titre de loyers pour les mois de mai 2022 à avril 2023, 160 fr. à titre de frais de rappel avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2023, 146 fr. 60 à titre de frais de poursuite, et ont sollicité la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer précités.

n. Le 13 septembre 2024, A_____ SA a transmis au Tribunal un dossier contenant une série de photographies et les courriers qu'elle avait envoyés aux bailleuses.

o. Par courrier du 20 septembre 2024, H_____ a requis du Tribunal d'être retiré de la procédure, n'étant plus administrateur de A_____ SA depuis 2010.

p. Le 24 septembre 2024, le Tribunal a répondu à H_____ qu'il prenait note du courrier du 20 septembre précédent et qu'il l'invitait néanmoins à se présenter à l'audience du 3 octobre 2024.

q. A l'audience du Tribunal du 3 octobre 2024, H_____ a réaffirmé n'avoir plus de lien avec A_____ SA depuis 2010.

A_____ SA ne s'est ni présentée ni fait représenter à l'audience.

Les intimées ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1.

1.1 **1.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, les intimées ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant de 1'746 fr. 60, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.1.2 L'appel, respectivement le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée. Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 311, 314 al. 1 CPC; art. 321 al. 1 et 2 CPC). La procédure en protection du cas clair est soumise à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC).

Pour satisfaire à l'exigence de motivation posée à l'art. 311 al. 1 CPC (respectivement 321 CPC), il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La 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).

Le recours doit par ailleurs 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 d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_653/2018 du 14 novembre 2019 consid. 6.3).

1.1.3 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).

Le défaillant ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (WILLISEGGER, Commentaire bâlois, 2ème éd. 2013, n. 30 ad art. 234 CPC). Une partie est en effet défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (art. 147 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la recourante, qui avait pourtant été convoquée à l'audience du 3 octobre 2024, n'était ni présente, ni représentée devant le Tribunal. Elle n'a, dans son recours, fait valoir aucun grief lié aux conséquences du défaut, aux citations ou convocations.

En tout état, le recours ne contient aucune conclusion ni réelle motivation, pas plus que de critique du raisonnement développé dans la décision querellée.

Partant, le recours sera déclaré irrecevable.

2. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_219/2020 du 12 mars 2021 consid. 7).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 10 octobre 2024 par A_____ SA (ANCIENNEMENT A_____/B_____) contre le jugement rendu le 3 octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16041/2024-24.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.