

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16873/2010

ACJC/1605/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 12 DECEMBRE 2011**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, p.a. **A**\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_ 1211 Genève 3, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 février 2011, représentée par la **A**\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_, 1211 Genève 3,

d'une part,

Et

**Monsieur Y**\_\_\_\_\_, domicilié rue **B**\_\_\_\_\_, Genève, intimé, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2011.

---

## **EN FAIT**

Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 17 mars 2011, X\_\_\_\_\_, soit pour elle A\_\_\_\_\_, appelle d'un jugement du 15 février 2011, notifié à cette dernière le 23 du même mois, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers a condamné Y\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable, l'appartement de deux pièces de l'immeuble sis [xx, rue B\_\_\_\_\_ à Genève] (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et que la décision pouvait faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice dans les 30 jours suivant sa notification (ch. 4).

X\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation des chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement précité et à l'annulation de son chiffre 2. Cela fait, elle demande que Y\_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser la somme de 631 fr. 60 par mois jusqu'à reddition complète des locaux, à titre d'indemnité pour occupation illicite, ainsi que la somme de 3'387 fr. 20 à titre d'arriéré des indemnités échues.

Le délai octroyé à Y\_\_\_\_\_ par la Cour de justice pour répondre à l'appel a été prolongé au 31 mai 2011.

Par courrier expédié à la Cour de justice le 1<sup>er</sup> juin 2011, ayant pour objet "appel de la décision du Tribunal en date du 22 février 2011", Y\_\_\_\_\_ a déclaré "contester la décision prise en date du 22 février", car il avait "amorcé le paiement de tous les arriérés de loyers". La décision d'évacuation était selon lui "inappropriée et incompréhensible".

Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

- A.** X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ ont été liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces et d'une cave dans l'immeuble sis xx, rue B\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an débutant le 1er juillet 2002, et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année.

Le montant du loyer a été fixé à 527 fr. L'acompte des charges a été fixé en dernier lieu à 80 fr., auquel s'ajoutait un montant de 21 fr. pour le télé-réseau.

- B.** Par courrier LSI du 21 janvier 2010, X\_\_\_\_\_, ayant appris par l'Office cantonal de la population que le locataire n'habitait plus le logement en cause et que d'autres noms que le sien figuraient sur sa boîte aux lettres, a informé Y\_\_\_\_\_ qu'il n'avait pas le droit de sous-louer l'appartement sans son autorisation et l'a mis en demeure de réintégrer son appartement, sous menace de résiliation du bail.

Par courrier du 22 février 2010, le locataire a indiqué que son appartement n'était pas sous-loué et qu'il y résidait toujours.

- C.** Par avis officiel du 8 mars 2010, envoyé au locataire par courrier LSI, X\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2010, en se référant, dans son courrier d'accompagnement, à sa mise en demeure du 21 janvier 2010, aux renseignements obtenus par l'Office cantonal de la Population et au motif de résiliation de l'art. 257f al. 3 CO.

Le locataire n'a pas contesté la résiliation du bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation).

- D.** Par requête déposée à la Commission de conciliation le 15 juillet 2010, non conciliée le 11 octobre 2010 et introduite au Tribunal des baux et loyers le 15 octobre suivant, X\_\_\_\_\_, soit pour elle A\_\_\_\_\_, a sollicité l'évacuation du locataire. Elle a également conclu à ce que ce dernier soit condamné à lui payer la somme de 628 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite, jusqu'à reddition complète des locaux.

A l'appui de sa requête, la bailleuse a exposé en substance que le locataire n'habitait plus l'appartement, dans lequel vivait un couple dont l'identité lui était inconnue.

Lors de l'audience de comparution des parties du 14 décembre 2010, la bailleuse a persisté dans sa demande. Elle a également indiqué que l'arriéré de loyer s'élevait à 1'492 fr. 40, que le locataire ne s'était pas présenté à l'état des lieux prévu pour le 30 juin 2010 et qu'un couple résidait alors dans l'appartement.

Lors de cette audience, le locataire n'était ni présent, ni représenté, sans s'être excusé.

La cause a été remise à plaider au 25 janvier 2011 et gardée à juger à cette date.

Dûment convoqué par LSI et par pli simple, le locataire n'a pas déposé d'écritures et ne s'est pas présenté à l'audience de plaidoiries.

- E.** Dans le jugement querellé, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les conclusions en paiement de X\_\_\_\_\_ étaient irrecevables, car ne remplissant pas les conditions formelles des conclusions en paiement. Il a pour le surplus jugé que la validité du congé n'avait pas à être revue à titre préjudiciel, puisque le locataire n'avait pas contesté la résiliation. Le bail avait dès lors valablement pris fin le 30 juin 2010 et l'évacuation de Y\_\_\_\_\_ devait être prononcée.

- 
- F. Devant la Cour, X\_\_\_\_\_ a produit de nouvelles pièces et modifié ses conclusions, concluant désormais au paiement par Y\_\_\_\_\_ de 631 fr. 60 par mois jusqu'à reddition complète des locaux, à titre d'indemnité pour occupation illicite, ainsi que de 3'387 fr. 20 pour l'arriéré des indemnités échues.

Elle explique que la redevance mensuelle de l'intimé a été fixée en dernier lieu à 631 fr. 60 et non à 628 fr. comme indiqué par erreur dans sa dernière écriture et produit à cet égard une lettre circulaire du 11 août 2008 portant la taxe mensuelle du t  l  r  seau à 27 fr. 50 au lieu de 21 fr.

Par ailleurs, selon les pièces produites, le montant de 3'387 fr. 20 correspond aux indemnités pour occupation illicite jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2011.

- G. L'argumentation des parties devant la Cour sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1.** L'appel est notamment 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).

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). 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).

**2.2.** En l'espèce, seule est litigieuse la question du paiement d'indemnités pour occupation illicite. La recourante indique elle-même que la valeur litigieuse est de 5'282 fr., soit le montant échu au 31 mars 2011 des indemnités pour occupation illicite (3'387 fr. 20), auquel s'ajoutent trois mois de loyer pour la période nécessaire à la libération des lieux à titre d'intérêt économique au départ de l'intimé.

Ainsi, seule la voie du recours est ouverte, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr.

On relèvera que, même à considérer que la recourante a quelque peu sous-estimé la durée de la procédure d'exécution forcée, et qu'il conviendrait plutôt d'évaluer celle-ci à une durée d'environ 5 mois dès que le jugement d'évacuation est devenu exécutoire, la valeur litigieuse de 10'000 fr. ne serait toujours pas atteinte.

**2.3.** Le recours a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 319 let. a et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**2.4.** Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**2.5.** Dans un courrier ayant pour objet "appel de la décision du Tribunal en date du 22 février 2011", l'intimé conteste le jugement querellé.

Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC), de sorte que l'acte de recours de l'intimé est irrecevable pour ce motif déjà.

A titre superfétatoire, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC), ce qui oblige la partie recourante à exposer non seulement son point de vue sur le litige, mais également à préciser en quoi les motifs retenus en première instance sont erronés (RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, n. 173 et 174 p. 403).

En l'espèce, ce courrier, expédié à la Cour de céans le 1<sup>er</sup> juin 2011, soit après le délai prolongé octroyé par celle-ci pour répondre à l'acte de recours, est tardif; il ne remplit en outre manifestement pas les exigences de motivation contenues dans la loi.

L'acte d'appel joint de l'intimé est donc irrecevable.

- 3.** **3.1.** En procédure d'appel, la modification des conclusions est possible, à condition que celle-ci respecte les conditions de l'art. 227 al. 1 CPC et repose sur des faits nouveaux ou de nouvelles preuves (art. 317 al. 2 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que si a) ils sont invoqués ou produits sans retard et b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En revanche, en matière de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sauf exception légale (art. 326 CPC). L'exclusion vaut également lorsque le litige est soumis à la maxime inquisitoire.

---

**3.2.** En l'espèce, la recourante a modifié ses conclusions puisqu'elle conclut désormais au paiement par l'intimé de 631 fr. 60 par mois (au lieu de 628 fr.) jusqu'à reddition complète des locaux, à titre d'indemnité pour occupation illicite, ainsi que de 3'387 fr. 20 pour l'arriéré des indemnités échues.

Ces conclusions sont irrecevables, puisqu'il s'agit d'un recours.

A titre superfétatoire, on relèvera que les conclusions nouvelles concernant le montant rectifié de 631 fr. 60 résultent d'une erreur de la recourante, de sorte qu'elle aurait pu l'éviter en faisant preuve de la diligence requise. On remarquera par ailleurs qu'à suivre les explications de la recourante, les calculs effectués par elle paraissent erronés. Une éventuelle augmentation de la redevance du téléreau conduirait en effet à un loyer mensuel de 634 fr. 50, et non de 631 fr. 60.

Les conclusions en paiement de 3'387 fr. 20 sont également irrecevables pour les motifs suivants :

A la fin de l'instruction, la cause a été fixée à plaider au 25 janvier 2011, conformément à l'art. 434 al. 1 aLPC. Les parties avaient alors la faculté de déposer des conclusions sommairement motivées à l'occasion de la plaidoirie, à la condition de les avoir communiquées, sauf accord de la partie adverse, 10 jours au moins avant l'audience. La recourante aurait donc pu, à ce moment et en faisant preuve de la diligence requise, déposer des conclusions chiffrées concernant à tout le moins les indemnités exigibles dues à cette date. Dans la mesure où la recourante avait la possibilité de chiffrer ses conclusions en première instance, celles-ci ne sont pas nouvelles.

- 4.** La recourante fait grief au premier juge d'avoir considéré ses conclusions en paiement comme irrecevables. Elle soutient que la formulation de ses conclusions était suffisamment précise et qu'elle pouvait ouvrir la voie à une décision exécutoire.

**4.1.** A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). S'il reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b). En conséquence, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (arrêts du Tribunal fédéral 4C.103/2006 consid. 4.1.; 4C.183/1996 consid. 3c; ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 821; HIGI, *op. cit.*, n. 58 ad art. 267 CO).

Une conclusion doit être formulée de manière précise, et libellée de telle sorte qu'elle puisse ouvrir la voie à une décision exécutoire (BERTOSSA/

---

GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 8 ad art. 7 aLPC). Le demandeur qui conclut à l'allocation d'une somme d'argent doit indiquer le montant exact de ses prétentions (SJ 1954 p. 108; 1951 p. 6); conclure à la réparation d'un dommage sans en formuler le montant constitue une cause de nullité (ACJ Interfer du 13.12.74), sous réserve des cas où le droit fédéral en dispose autrement (cf. ATF 116 II 219 = SJ 1990 p. 526; note DESSEMONTET in JdT 1979 I 326; sur les exigences de droit fédéral en matière de conclusions chiffrées, voir SJ 2004 I 262 (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 8 ad art. 7 aLPC). Ainsi, le droit fédéral matériel interdit, lorsqu'un préjudice ne peut pas être chiffré ou seulement très difficilement, d'exiger du lésé qu'il fixe précisément le montant de ses prétentions; il lui suffit de présenter les éléments permettant d'établir son dommage (ATF 112 Ib 334 c. 1; cf. également ATF 116 II 215 c. 4a).

**4.2.** En l'espèce, la recourante a conclu devant le premier juge à la condamnation de l'intimé au paiement d'une indemnité pour occupation illicite de 628 fr. par mois, jusqu'à reddition complète des locaux.

L'intimé n'allègue ni ne prouve avoir versé les montants réclamés. Par ailleurs, il ne s'est pas présenté à l'audience de comparution personnelle des parties fixée par les premiers juges, de sorte que les faits allégués par la recourante pouvaient être tenus pour avérés (art. 211 aLPC).

Ainsi, en refusant de faire suite aux conclusions de la recourante, le Tribunal des baux et loyers a violé la loi, de sorte que le jugement entrepris sera annulé sur ce point.

L'intimé sera en conséquence condamné à verser à la recourante 628 fr. par mois échu à titre d'indemnité pour occupation illicite, jusqu'à complète restitution de l'appartement en cause.

- 5.** A teneur de l'art. 17 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant précisé 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.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 17 mars 2011 par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/100/2011 rendu le 15 février 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16873/2010-3-D.

Déclare irrecevables les conclusions en paiement prises par X\_\_\_\_\_.

Déclare irrecevable le recours joint du 1<sup>er</sup> juin 2011 de Y\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Condamne Y\_\_\_\_\_ à payer à X\_\_\_\_\_ la somme de 628 fr. par mois échu à titre d'indemnité pour occupation illicite de l'appartement de 2 pièces et d'une cave de l'immeuble sis xx, rue B\_\_\_\_\_ à Genève, jusqu'à restitution complète de ces locaux.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Maité 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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*