REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17144/2021 **ACJC/502/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 AVRIL 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2021, comparant par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

et

B_____ SLP, sise _____, Luxembourg, intimée, comparant par Me Shelby DU PASQUIER et Me Lorenzo FREI, avocats, route de Chêne 30, case postale, 1211 Genève 6, en l'étude desquels elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.04.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/872/2021 du 12 octobre 2021, notifié aux parties le 27 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens la surface de la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ [GE] située à l'est du chemin d'accès traversant la parcelle (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SLP à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ SLP les sommes suivantes : 4'554 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 août 2020; 1'963 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2020 et 91'545 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 avril 2021 (ch. 3), écarté à due concurrence l'opposition formée aux commandements de payer, poursuites nos 2_____ et 3_____ (ch. 4), déclaré irrecevables les conclusions de B_____ SLP en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.a** Le 8 novembre 2021, A_____ a formé un appel contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, déclare irrecevable la requête déposée par B_____ SLP le 7 septembre 2021, subsidiairement renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision et, plus subsidiairement, le condamne à payer à sa partie adverse 4'554 fr. 50, 1'963 fr. 50 et 82'390 fr. 50, intérêts en sus, le tout avec suite de frais et dépens.

a.b Le même jour, A_____ a également formé recours contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement précité, concluant à ce que la Cour les annule et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

Il a déposé des pièces nouvelles tant à l'appui de son appel que de son recours.

b. Le 22 novembre 2021, B_____ SLP a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 17 décembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. Le 21 février 2020, B_____ SLP en tant que bailleresse, d'une part, et A_____ en tant que locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de la surface de la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ située à l'est du chemin d'accès traversant la parcelle. Il s'agissait d'une parcelle nue, ne comportant aucune installation ou construction à l'exception d'un

revêtement de sol. Elle était destinée à servir de parking pour les véhicules du garage exploité par A_____.

Le montant du loyer a été fixé à 8'500 fr. par mois plus 654 fr. 50 de TVA.

Le bail était conclu pour une durée déterminée et prenait fin le 31 octobre 2021.

b. Par avis comminatoire du 19 avril 2021, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 52'290 fr. 50 à titre d'arriéré de loyer selon le décompte annexé à l'avis et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par courrier du 8 juin 2021, résilié le bail pour le 21 juin 2021.

d.a Le 30 août 2021, la bailleresse a fait notifier au locataire un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur les montants suivants dus au titre du contrat de bail à loyer du 21 février 2020 : 4'554 fr. 50 pour août 2020, 654 fr. 50 pour septembre 2020, 654 fr. 50 pour octobre 2020, 654 fr. 50 pour novembre 2020, 9'154 fr. 50 pour décembre 2020, 9'154 fr. 50 pour janvier 2021, 9'154 fr. 50 pour février 2021, 9'154 fr. 50 pour mars 2021, 9'154 fr. 50 pour avril 2021 et 9'154 fr. 50 pour mai 2021, intérêts en sus. Opposition a été formée à ce commandement de payer.

d.b Le même jour, elle a fait notifier au locataire un autre commandement de payer, poursuite n° 3_____, portant sur 6'408 fr. 15 de loyer pour la période du 1er au 21 juin 2021 et 15'562 fr. 85 au titre d'indemnités pour occupation illicite du 22 juin au 12 août 2021, intérêts en sus. Opposition a été formée à ce commandement de payer.

e. En date du 6 septembre 2021, la bailleresse a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, concluant notamment à ce que celui-ci condamne sa partie adverse à évacuer les locaux, prononce des mesures d'exécution directe, condamne A_____ à lui payer les montants figurant dans les commandements de payer précités à titre de loyer jusqu'au 21 juin 2021 ainsi que 9'154 fr. 50 par mois, intérêts en sus, au titre d'indemnité pour occupation illicite jusqu'à la libération de la parcelle et prononce la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites nos 2_____ et 3_____.

f. A l'audience du Tribunal du 12 octobre 2021, la bailleresse a amplifié ses conclusions en paiement d'indemnités pour occupation illicite à hauteur de 2'746 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juin 2021 pour le mois de juin et de

9'154 fr. 50 par mois avec intérêts à 5% l'an pour les mois de juillet, août et septembre 2021.

Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête faute de cas clair aux motifs que la parcelle avait été squattée, ce qui avait eu un impact sur les loyers dus et que le locataire avait fait pour 40'000 fr. de travaux sur la parcelle, dont la bailleresse n'avait pas tenu compte. La bailleresse a contesté ces allégations.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail était valable car l'appelant n'avait pas versé les arriérés de loyers dans le délai imparti par l'intimée. L'appelant n'avait plus de titre valable l'autorisant à occuper les locaux de sorte que son évacuation devait être ordonnée. Il devait en outre être condamné à payer les montant suivants : 4'554 fr. 50 pour le loyer d'août 2020, 654 fr. 50 par mois de septembre à novembre 2020 et 9'154 fr. 50 par mois de décembre 2020 à octobre 2021, soit 91'545 fr., intérêts en sus.

A_____ fait valoir dans son appel que l'intimée l'avait informé, par courriel du 5 octobre 2021, de ce que ses obligations financières avaient pris fin au 30 septembre 2021. Il se trouvait dans une situation économique difficile en raison de la crise sanitaire et il ne pouvait pas s'acquitter de l'arriéré de loyer de 52'000 fr. dans le délai de 30 jours imparti par l'intimée. Ce délai étant trop court, l'avis comminatoire était dépourvu d'effet, de même que le congé. Le délai fixé pour évacuer la parcelle était également trop bref car celle-ci était occupée par de nombreux véhicules. L'intimée n'avait pas apporté la preuve que les montants qu'elle réclamait étaient impayés. La parcelle avait été évacuée le 19 octobre 2021 de sorte que le loyer d'octobre 2021 n'était pas dû.

A_____ fait valoir dans son recours que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé doivent être annulés comme étant sans objet puisque qu'il a évacué la parcelle litigieuse le 19 octobre 2021.

1.1.

1.1.1 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt

économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

Le locataire a contesté en l'espèce la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer. La voie de l'appel est dès lors ouverte contre la décision d'évacuation, alors que celle du recours l'est contre la décision d'exécution de ladite évacuation.

1.1.2 Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'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.

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012, consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ses moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense. Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

1.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant, soit les échanges de courriels et de courrier des 17, 28 et 30 septembre et 5 octobre 2021, ainsi que l'état des lieux du 19 octobre 2021 sont irrecevables, de même que les allégations qui s'y rapportent, conformément aux principes juridiques susmentionnés.

L'argumentation de l'appelant devant la Cour se fonde entièrement sur des pièces et allégations de fait nouvelles qui sont irrecevables, de sorte que tant l'appel que le recours sont irrecevables.

2. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 8 novembre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/872/2021 rendu le 12 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17144/2021-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	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.