



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17396/2018

ACJC/604/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 29 AVRIL 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 octobre 2018, comparant en personne,

et

1) **B**_____**SA**, sise c/o **C**_____**SA**, _____ (GE), intimée, comparant par Me Christian BUONOMO, avocat, quai Gustave-Ador 26, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Madame D**_____, domiciliée _____ (GE), autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.04.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/902/2018 du 2 octobre 2018, expédié pour notification aux parties le 8 octobre 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, et la cave n° 1 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et D_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont constaté que le bail litigieux avait pris fin suite à la validation du congé par le Tribunal des baux et loyers, confirmé tant par la Cour de justice que par le Tribunal fédéral, de sorte que les locataires ne disposaient plus d'un titre juridique pour demeurer dans le logement.

- B. a.** Par acte expédié le 19 octobre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour qu'une nouvelle décision soit rendue.

Il allègue nouvellement qu'il habite "à nouveau et cela depuis quelques semaines" le logement litigieux.

b. Dans sa réponse du 2 novembre 2018, B_____SA (ci-après : la bailleuse ou la première intimée) conclut au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de sa partie adverse à une amende en application de l'art. 128 al. 3 CPC.

Elle produit une pièce nouvelle, soit un courriel de plainte d'une voisine de l'immeuble, daté du 15 octobre 2018, faisant état de bruits, notamment d'ébats sexuels, provenant de l'appartement litigieux.

D_____ (ci-après : la seconde intimée) n'a pas répondu dans le délai imparti.

c. L'appelant et la première intimée ont répliqué et dupliqué en date des 3 et 17 décembre 2018 respectivement, en persistant dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 3 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer du 10 juillet 2014 portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, et de la cave n° 1 qui en dépend.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'867 fr. par mois.

c. Par avis officiels du 13 janvier 2015, la bailleresse a résilié le bail pour le 28 février 2015.

d. Le locataire a contesté ce congé, lequel a été validé par jugement du Tribunal le 11 août 2017, confirmé par arrêts de la Cour de justice du 16 avril 2018 et du Tribunal fédéral du 27 juin 2018.

Il ressort de ces décisions que l'appelant et la seconde intimée n'ont jamais habité l'appartement litigieux, lequel a été utilisé à des fins de prostitution depuis le début du bail.

e. Par requête en protection du cas clair du 26 juillet 2018, la bailleresse a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation et sollicité l'exécution directe de l'expulsion des locataires.

f. Lors de l'audience du 2 octobre 2018, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et le locataire s'est opposé à la requête.

g. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2), correspondant à la durée de la procédure.

Le Tribunal fédéral a retenu qu'une procédure en expulsion par la voie du cas clair est d'une durée de six mois, sans tenir compte des différences cantonales quant à la durée effective de telles procédures (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, la procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directes. Compte tenu du montant mensuel du loyer, charges comprises, de 2'867 fr., la valeur litigieuse est supérieure au seuil de 10'000 fr. (6 x 2'867 fr. = 17'202 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

1.4 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.5 Déposés dans le délai et la forme prescrits, l'acte du 19 octobre 2018 est recevable comme appel, respectivement recours.

- 2.** 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).

De plus, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

Ainsi, les allégations nouvelles de l'appelant et la pièce nouvelle de l'intimée ne sont pas recevables.

- 3.** **3.1** L'argumentation de l'appelant repose sur des faits nouveaux irrecevables. L'appel est infondé pour ce motif déjà.

3.2 De plus, l'appelant n'expose pas en quoi la décision des premiers juges serait erronée, se contentant de soutenir qu'il vit «à nouveau» et «depuis quelques semaines» dans l'appartement litigieux, ne dispose d'aucune solution de relogement et ne dérange pas le voisinage.

Ces faits - non prouvés - sont dénués de pertinence, dans la mesure où la question de la validité du congé a d'ores et déjà été tranchée de manière définitive.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges, considérant que l'appelant et la seconde intimée n'avaient plus de titre juridique pour demeurer dans le logement litigieux, a ordonné leur évacuation, l'art. 267 al. 1 CO prévoyant l'obligation de restituer la chose en fin de bail.

3.3 L'appelant ne saurait au surplus prétendre à un sursis à son évacuation pour des motifs humanitaires (art. 30 al. 4 LaCC/GE), n'ayant nullement établi que sa situation personnelle le justifierait. Le recours est donc infondé.

3.4 Au vu de ce qui précède, le jugement sera intégralement confirmé.

4. En vertu de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2000 fr. au plus.

En l'espèce, même si l'appel et le recours sont manifestement mal fondés, il ne se justifie pas de condamner l'appelant à une amende disciplinaire.

5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 19 octobre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/902/2018 rendu le 2 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17396/2018-7-SD.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 à 15'000 fr.