



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17943/2018

ACJC/685/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 MAI 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 octobre 2019, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, _____ (GE), intimé, comparant par Me Yves MAGNIN, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/936/2019 du 7 octobre 2019, communiqué pour notification aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 30 juillet 2018 à A_____, pour l'échéance du 30 novembre 2018 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 6 novembre 2019, A_____ (ci-après également : le locataire) déclare former «recours» contre ce jugement sans prendre de conclusions formelles. Il joint à son écriture un lot de pièces, numérotées 1 à 8.
- b.** Par mémoire réponse du 9 décembre 2019, B_____ conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'acte déposé par A_____ et, au fond, à son rejet et au déboutement du locataire.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. En particulier, le locataire a déposé sept pièces supplémentaires le 30 décembre 2019.
- d.** Les parties ont été avisées le 15 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____, en tant que sous-locataire et en tant que sous-bailleur, ont conclu en 2016 un contrat daté du 1^{er} décembre 2016 portant sur l'utilisation d'une chambre (avec droit de jouissance de la salle de bain, de la cuisine et du salon) dans l'appartement de 6 pièces au 24^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____, sur le territoire de la commune de C_____ (GE).
- Selon le libellé de ce contrat, la sous-location porte sur une chambre non meublée.
- b.** Conclu pour une période indéterminée débutant le 1^{er} décembre 2016, le contrat prévoit un délai de résiliation de trois mois et fixe le loyer, charges comprises, à l'000 fr. par mois.
- c.** Après une vaine mise en demeure, le bail principal liant B_____ à la société propriétaire de l'immeuble a été résilié par cette dernière pour défaut de paiement du loyer, ceci par notification du 23 juillet 2018 pour le 31 août 2018.
- d.** Par courrier du 30 juillet 2018, le sous-bailleur a résilié, au moyen d'une formule officielle, le contrat de sous-location le liant à A_____ pour le 31 août 2018 au motif que le bail principal avait été résilié.

e. Ce dernier congé ayant été contesté en temps utile, et faute de conciliation, le litige a été porté le 7 décembre 2018 devant le Tribunal, le sous-locataire concluant à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

f. Dans son mémoire réponse du 4 février 2019, B_____ a soutenu que la chambre avait en réalité été louée meublée, à la demande de A_____, et que le sous-bailleur et sa compagne avaient tous deux quitté, en février 2018, l'appartement dans lequel se trouvait la chambre. Il a également allégué que le sous-locataire offrait lui-même en sous-location les autres chambres et encaissait les sous-loyers correspondants, sans rien reverser ni au sous-bailleur ni à la société propriétaire. Le loyer n'étant plus payé depuis mai 2018 à la société propriétaire, celle-ci avait résilié le bail principal.

g. A l'audience du 12 septembre 2019 devant le Tribunal, A_____ a indiqué vivre dans le logement avec son épouse et ne plus payer le loyer dès lors qu'il n'en aurait plus les moyens. Il a admis que les arriérés de loyers dépassaient 34'000 fr. Selon lui, son épouse travaille à plein temps à Genève comme chef cuisinier. Il a allégué être malade et ne pas être en mesure de quitter cette habitation. Il n'a contesté ni l'allégué du sous-bailleur selon lequel la chambre était meublée, ni le fait que le bail principal avait été résilié.

h. A cette même audience, A_____ a déposé un lot de pièces dont il résulte notamment que l'intéressé souffre de diabète de type II, d'hypertension artérielle sévère, d'insuffisance rénale chronique avec protéinurie, d'asthme sévère, du syndrome des apnées du sommeil et d'état anxio-dépressif. Régulièrement suivi par plusieurs services des Hôpitaux universitaires de Genève, il connaît, selon un certificat médical datant d'octobre 2018, de nombreuses comorbidités sévères, nécessitant d'être au repos dans des conditions de vie permettant la poursuite d'un traitement médicamenteux lourd et d'un régime alimentaire strict.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de la chambre louée, charges comprises, s'élève à 12'000 fr.

En prenant en compte une période de trois ans selon la disposition susmentionnée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (12'000 fr. x 3 = 36'000 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous cet angle.

1.4 Dans ses écritures de réponse à l'appel, l'intimé soutient que l'appel déposé le 6 novembre 2019 serait irrecevable faute d'une motivation répondant aux exigences de l'art. 311 CPC.

1.4.1 Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou, comme en matière de litiges portant sur des baux à loyer, à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), il incombe 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).

1.4.2 En l'occurrence, même si l'appelant évoque plusieurs éléments de fait qui n'ont, selon le dossier, pas été allégués en première instance, il résulte malgré tout de son écriture qu'il s'oppose à la résiliation litigieuse en raison notamment de sa situation personnelle. Dès lors, la motivation est suffisante au regard des

exigences découlant de l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte que l'appel est recevable également sous cet angle.

1.5 Dans la mesure où l'acte déposé par l'appelant remplit les conditions légales de l'art. 308 CPC, il doit être déclaré recevable en tant qu'appel, indépendamment des expressions inexactes utilisées par son auteur.

1.6 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).

2. L'appelant a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces produites par l'appelant consistent soit en des documents et écritures se trouvant déjà dans le dossier de la présente cause, soit en des pièces nouvelles mais datant d'avant la dernière audience devant le Tribunal, soit le 12 septembre 2019, à l'exception de deux documents établis en octobre et novembre 2019, soit une liste de rendez-vous dressée par les Hôpitaux universitaires de Genève (HUG), et un courrier d'avocat du 27 novembre 2019.

Dans ses écritures devant la Cour, l'appelant n'expose pas les motifs pour lesquels les pièces nouvelles antérieures au 12 septembre 2019 n'ont pas été produites en première instance. Elles sont par conséquent irrecevables. Quant au courrier d'avocat du 27 novembre 2019, il est sans portée pour la présente cause, l'appelant n'expliquant pas davantage quel pourrait être sa pertinence en relation avec l'état de fait déterminant.

Seul l'écrit susvisé en provenance des HUG (pièce 4 de l'appelant) remplit les conditions de recevabilité posées par l'art. 317 al. 1 CPC, sous réserve de ce qui suit.

Cette dernière pièce démontre que l'intéressé a neuf rendez-vous échelonnés entre octobre 2019 et mai 2020 aux HUG, auprès des services de _____ et _____, de _____, de _____, de _____, de _____ et _____, de _____ et _____. Dans la mesure où l'appelant a déjà produit, en première instance, de nombreuses pièces

relatives à son état de santé, que le Tribunal les a prises en considération et que cette liste établie par les HUG n'apporte aucun élément neuf supplémentaire, cette pièce ne modifie en rien la situation personnelle de l'intéressé.

3. Les parties s'opposent sur la question de savoir si la chambre louée à l'appelant doit être qualifiée de meublée ou non.

3.1 Dans son jugement, le Tribunal a constaté que le contrat de sous-location conclu en 2016 porte sur une chambre meublée et prévoit un délai de résiliation de trois mois. Dans leurs écritures devant la Cour, aucune des parties ne conteste ce qui précède. Au moment de la conclusion du sous-bail, chaque partie a dès lors renoncé au délai de résiliation de deux semaines pour la fin d'un mois qui aurait éventuellement pu découler de l'application de l'art. 266e CO, au profit d'un délai de résiliation plus long.

Il est par conséquent sans pertinence d'examiner si l'objet du contrat pourrait concerner, cas échéant, une chambre meublée, puisque de toutes façons le délai de résiliation de deux semaines est en l'espèce inapplicable. Quant au report des effets de la résiliation à la fin d'un trimestre de bail (art. 266a et 266c CO), soit au 30 novembre 2018, il n'est pas non plus critiqué par les parties.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la résiliation litigieuse produisait ses effets au 30 novembre 2018, correspondant à la fin d'un trimestre de bail.

4. Pour le surplus, dans son jugement le Tribunal a tenu compte de la situation personnelle de l'appelant, puisqu'il relate les propos tenus par l'intéressé à l'audience du 12 septembre 2019. La résiliation litigieuse n'apparaît pas non plus contraire aux règles de la bonne foi, au sens visé par l'art. 271 CO, l'appelant ne formulant au demeurant aucun grief clair à ce sujet. Le motif invoqué par l'intimé à l'appui de ce congé, à savoir la résiliation du bail principal, n'est en tant que tel pas contesté par l'appelant, est conforme à la vérité et correspond à un intérêt digne de protection.

S'agissant d'une éventuelle prolongation du bail, au vu de l'art. 273b al. 1 CO, les problèmes de santé de l'appelant, comme les autres circonstances évoquées dans les écritures d'appel, ne permettent pas de prolonger la sous-location au-delà de l'échéance du bail principal, résilié pour le 31 août 2018.

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré le congé valable pour le 30 novembre 2018, sans accorder aucune prolongation de bail à l'appelant.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 novembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/936/2019 rendu le 7 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17943/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.