



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/22213/2015

ACJC/1765/2018

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 août 2018, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**FONDATION B**\_\_\_\_\_, p.a. et représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2018.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement non motivé JTBL/705/2018 du 2 août 2018, reçu par A\_\_\_\_\_ le 9 août suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné la précitée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 4 pièces n° 51 situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que ses éventuelles dépendances (ch. 1 du dispositif), a autorisé C\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il est indiqué en pied du jugement que sa motivation peut être demandée dans les dix jours à compter de sa réception.

**b.** Par courrier du 10 août 2018, A\_\_\_\_\_ a sollicité la motivation écrite du jugement. Le jugement motivé JTBL/705/2018, expédié aux destinataires le 21 août 2018, a été reçu par A\_\_\_\_\_ le 24 août 2018.

- B.** Par jugement JTBL/708/2018 du 2 août 2018, reçu par les parties le 9 août suivant, le Tribunal, statuant sur requête de FONDATION B\_\_\_\_\_, a rectifié la première page ainsi que le point 2 du jugement JTBL/705/2018 du 2 août 2018, en ce sens que C\_\_\_\_\_ SA était remplacée par FONDATION B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif) et dit que la procédure était gratuite (ch. 2).

Le jugement est succinctement motivé.

- C. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 20 août 2018, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre le jugement "JTBL/708/2018" du 2 août 2018, concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et, au fond, à l'annulation du jugement entrepris, en ce sens que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne sera autorisé qu'à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019. Elle a produit un bordereau de pièces, comprenant notamment le jugement non motivé JTBL/705/2018 du 2 août 2018 et le jugement JTBL/708/2018 du 2 août 2018.

**b.** Le 27 août 2018, FONDATION B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours formé par A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement "JTBL/705/2018".

**c.** Le 5 septembre 2018, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**d.** Par arrêt ACJC/1226/2018 du 14 septembre 2018, la Cour de justice a rejeté la requête tendant à la suspension du caractère exécutoire attaché au jugement JTBL/708/2018 du 2 août 2018. Elle a considéré en substance que l'existence d'un préjudice difficilement réparable était *prima facie* douteuse, la recourante ne faisant valoir aucun préjudice en lien avec le jugement rectificatif, ses seuls griefs

ayant trait aux mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal dans le jugement JTBL/705/2018.

**e.** Les parties ont été informées le 5 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**D.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** A\_\_\_\_\_, en tant que locataire, et FONDATION B\_\_\_\_\_, en tant que bailleuse, ont été liées par un contrat de bail de loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 51 situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à l'056 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 11 octobre 2013, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'078 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> septembre au 31 octobre 2014, et l'a informée 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 bailleuse a, par avis officiel du 21 novembre 2013, résilié le bail pour le 31 décembre 2013.

Un arrangement de paiement a été octroyé à la locataire, suivi de divers rappels, celle-ci ne respectant pas les termes de l'arrangement.

**d.** Par requête en protection des cas clairs déposée le 27 octobre 2015 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a sollicité l'évacuation de la locataire et l'exécution directe de l'évacuation.

**e.** Plusieurs audiences se sont tenues devant le Tribunal des baux et loyers, lors desquelles des arrangements ont été convenus aux fins de résorber l'arriéré de loyer. Lors de l'audience du 12 décembre 2017, l'arriéré ayant été résorbé, la bailleuse a accordé à la locataire un délai d'épreuve de six mois avant de remettre le bail en vigueur.

**f.** A\_\_\_\_\_ ne s'étant pas conformée à ses obligations durant le délai d'épreuve, le Tribunal a convoqué une nouvelle audience le 2 août 2018 à laquelle seule la bailleuse s'est présentée.

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

---

## **EN DROIT**

**1.** A titre liminaire, il convient de déterminer l'objet du recours.

**1.1** Comme tous les actes de procédure, les conclusions doivent être interprétées selon le principe de la bonne foi, en particulier à la lumière de la motivation qui leur est donnée (ATF 137 III 617 consid. 6.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_126/2014 du 10 juillet 2014 consid. 3.2.1, non publié in ATF 140 III 444; cf. aussi ACJC/590/2016 du 22 avril 2016 consid. 2).

**1.2** En l'occurrence, sur la page de garde de son acte du 20 août 2018, la recourante indique que le recours est dirigé contre le jugement JTBL/708/2018 du 2 août 2018. Elle conclut à l'annulation dudit jugement en page 2 de son mémoire. Or le jugement JTBL/708/2018 constitue un jugement rectificatif qui se limite à constater que le jugement JTBL/705/2018 du 2 août 2018 contient une erreur de plume s'agissant de l'identité de la partie requérante. La rectification de cette erreur n'est cependant pas contestée par la recourante dans son acte du 20 août 2018. L'intéressée remet uniquement en cause les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal dans le jugement JTBL/705/2018. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que les conclusions prises par la recourante dans son acte du 20 août 2018 comportent manifestement une erreur de plume et que l'objet du recours est bien le jugement JTBL/705/2018 du 2 août 2018. L'intimée ne le conteste du reste pas puisqu'elle indique qu'il est manifeste que la recourante souhaite recourir contre le jugement JTBL/705/2018 et que ses conclusions en confirmation de la décision attaquée se réfèrent uniquement au jugement JTBL/705/2018.

**1.3** Reste à examiner si les conditions de recevabilité du recours sont réalisées, étant précisé que la recourante ne critique pas le principe de la résiliation du bail.

**1.3.1** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Le délai pour l'introduction du recours est de 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire, comme en l'espèce (art. 321 al. 2 CPC et art. 339 al. 2 CPC), à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 et 321 al. 1 CPC).

L'art. 239 CPC, applicable à la procédure sommaire par renvoi de l'art. 219 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2014 du 2 juin 2014 consid. 5), règle la communication de la décision aux parties et, le cas échéant, les conditions d'une remise ultérieure de la motivation. Le tribunal peut communiquer aux parties une décision sans motivation écrite, en notifiant le dispositif écrit (al. 1 let. b). Une motivation écrite est remise aux parties, si l'une d'elles le demande, dans un délai

de dix jours à compter de la communication de la décision. La demande de motivation est un préalable indispensable à la recevabilité de l'appel ou du recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2014 précité consid. 5).

Si une partie s'adresse directement au tribunal supérieur, sans requérir préalablement de motivation, et bien que l'indication des voies de droit l'ait clairement avisé des exigences de l'art. 239 al. 2 CPC, le recours est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_678/2013 du 7 novembre 2013 consid. 2.2).

La motivation est une condition de recevabilité du recours, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office (art. 321 al. 1 CPC). La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe au recourant de motiver son acte, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

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

**1.3.2** En l'espèce, le Tribunal a notifié aux parties le seul dispositif de son jugement et leur a rappelé la teneur de l'art. 239 al. 2 CPC. La recourante a certes formé une demande de motivation du jugement le 10 août 2018, mais son recours devant la Cour de céans a été déposé avant la notification du jugement motivé. Le recours de l'intéressée porte ainsi sur un jugement non motivé, ce qui n'est pas admissible au regard des art. 239 et 321 CPC. Pour ce motif, le recours est irrecevable.

**1.3.3** Le recours sera donc déclaré irrecevable.

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).
3. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond au montant des loyers qui sont dus pendant le temps que dure la procédure sommaire elle-même. A cet égard, il faut admettre une durée de six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2). Partant la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. (1'056 fr. x 6).

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 20 août 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/705/2018 rendu le 2 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22213/2015.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires inférieure à 15'000 fr.*