REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22437/2019 **ACJC/433/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 AVRIL 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2020, comparant en personne,

et

1) CAISSE DE PREVOYANCE B_____, sise _____[GE], intimée, représentée par C_____ & CIE, route _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection,

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.04.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/842/202 du 8 décembre 2020, expédié pour notification aux parties le 10 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a ordonné "la rectification de la partie citée en ce qu'elle devient A_____ et D_____" (ch. 1), 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 2 pièces n° XX situé au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ à F_____ (ch. 2), autorisé la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et D_____ dès le 1er septembre 2021 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que les héritiers de E_____ étaient A_____ et D_____ qui devenaient parties à la procédure, et qu'il y avait lieu de procéder à une rectification en ce sens, que le cas était clair, en ce sens que le bail liait la bailleresse à feue E_____ et qu'il n'y avait pas de bail tacite en faveur de A_____, que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies, que depuis l'expiration du terme fixé pour le congé, les parties n'avaient plus de titre les autorisant à rester dans les locaux, qu'en conséquence, leur évacuation était prononcée, avec exécution à compter du 1er septembre 2021.

B. Par acte du 18 décembre 2020, A_____ a formé "recours" contre la décision précitée. Il a prié la Cour de "revoir le jugement", dans lequel il a relevé deux "erreurs" liées à la date depuis laquelle il payait un loyer et à la mention du nom de sa sœur dans le dispositif de la décision. Pour le surplus, il a rappelé qu'il avait consigné le loyer, de sorte qu'il était "ridicule et malhonnête" de retenir que le congé était motivé par le non-paiement du loyer.

La CAISSE DE PREVOYANCE B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement au rejet de celui-ci.

La Cour a transmis copie de l'acte formé par A_____ à D_____, laquelle n'a pas déposé de détermination.

Aux termes de sa réplique, A_____ a persisté à contester la décision attaquée, faisant valoir que les déclarations de son ancien conseil au Tribunal étaient inadéquates.

La bailleresse a dupliqué, persistant dans ses conclusions.

Par avis du 10 février 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Le 29 mars 1995, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ a remis à bail à E_____ un appartement de deux pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ à F_____.

Le contrat, conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er avril 1995 au 31 mars 2000, était renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 7'680 fr. à compter du 1er avril 2005.

b. Par courrier recommandé du 17 juillet 2019, la bailleresse a rappelé à E_____ qu'elle demeurait débitrice du loyer et des charges du mois de juillet 2019, soit 765 fr., la consignation dudit montant, opérée en lien avec un "litige concernant le règlement d'une facture" n'étant pas autorisée. Elle a dès lors imparti un délai de 30 jours à E_____ pour payer le montant dû, à défaut de quoi elle procéderait à la résiliation du bail en application de l'art. 257d CO.

c. Considérant que le montant réclamé n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 20 août 2019 adressé à E_____, la résiliation du bail pour le 30 septembre 2019.

d. Par requête en protection du cas clair expédiée au Tribunal le 7 octobre 2019, et dirigée contre E_____ et A_____, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ a conclu à la condamnation des précités à évacuer de leur personne, de leurs biens et de tous tiers l'appartement de deux pièces au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ à F_____, avec exécution directe.

Elle a allégué que les locaux étaient sous-loués à A_____, depuis une date indéterminée, ce qui l'avait conduite à résilier le bail, le 28 mai 2019 pour le 31 mars 2021, pour cause de transfert de bail déguisé. Ce congé avait été contesté, ce qui faisait l'objet de la procédure C/2_____/2019 pendante devant le Tribunal.

e. Le 6 novembre 2019, E_____ est décédée, laissant pour héritiers ses deux enfants, A_____ et D_____.

f. A l'audience du Tribunal du 1er octobre 2020, A_____, assisté de l'ASLOCA, a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement a admis la date de départ proposée par la bailleresse, à savoir le 31 août 2021. Son mandataire a relevé que les loyers impayés, mais consignés, découlaient de la "naïveté" de A_____, lequel était le "seul interlocuteur" de la régie depuis 1995, que la situation était à jour, les loyers ayant été déconsignés, qu'un bail par acte concluant avait été conclu de sorte que la mise en demeure et le congé auraient dû être adressés à A_____.

A_____ a notamment produit copie d'un ordre permanent de virement de 765 fr., par le débit de son compte bancaire, en faveur de la régie, daté du 25 septembre 2012.

La bailleresse a observé qu'elle s'était clairement opposée à la sous-location, et qu'elle avait libellé les bulletins de versement des montants dus au nom de E_____. Elle a admis que la situation était à jour.

Sur quoi, le Tribunal a ordonné la convocation de D_____ et ajourné les débats à une prochaine audience.

Lors de celle-ci, tenue le 5 novembre 2020, la bailleresse a modifié ses conclusions, de sorte à les diriger contre A_____ et D_____. Elle a réitéré qu'elle requérait l'exécution de l'évacuation au 31 août 2021.

A_____ et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair, et subsidiairement ont admis l'exécution de l'évacuation au 31 août 2021.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel est de 7'860 fr. sans les charges. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a CPC).

2. La recevabilité de l'acte, formé par un justiciable agissant en personne, doit être examinée sous les aspects de la motivation et de l'intérêt à agir, étant acquis qu'il a été formé dans le délai prescrit par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) et qu'il peut être retenu, en dépit de l'absence de conclusions expresses, qu'il vise à obtenir l'annulation du jugement du Tribunal et cela fait l'irrecevabilité de la requête.

2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; voir aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 6 et les références citées).

2.2 Le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, notamment lorsque le demandeur ou requérant a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC).

2.3 En l'occurrence, il est constant que les premiers juges ont écarté la thèse de l'appelant qui soutenait que le cas n'était pas clair au seul motif soulevé de l'existence d'un bail tacite, qu'ils ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées – ce qui n'était pas contesté – et que l'exécution de l'évacuation a été prononcée pour une date proposée par la bailleresse et admise par le locataire.

L'appelant, à bien le comprendre, ne critique pas le premier point rappelé ci-dessus, mais le deuxième, sans toutefois exposer en quoi le Tribunal aurait eu

tort de prendre acte de sa non-contestation exprimée à l'audience de première instance, alors qu'il était assisté d'un mandataire professionnellement qualifié. Le grief n'est ainsi pas motivé à satisfaction de droit.

Par ailleurs, le jugement a donné droit aux conclusions subsidiaires du recourant (date de l'exécution de l'évacuation), de sorte que ce dernier ne dispose pas d'intérêt à recourir sur ce point.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant la portée de la non mention de D_____ dans l'appel et le recours, lesquels sont en tout état irrecevables.

3. 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 :

Déclare irrecevables l'appel et le recours formés le 18 décembre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/842/2020 rendu le 8 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22437/2019-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

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. 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.