

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22483/2014

ACJC/225/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2015

Entre

Monsieur A. _____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 décembre 2014, comparant par Me Roger Mock, avocat, rue des Eaux-Vives 15, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B. _____ SA, sise _____ (GE), intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.03.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 12 décembre 2014, expédié pour notification aux parties le 18 décembre 2014 et reçu par A._____ le 22 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A._____ a évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui le local commercial de 60 m² au sous-sol de l'immeuble sis _____ GE), a autorisé B._____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A._____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, que B._____ SA était dès lors fondée à résilier le contrat de bail, que depuis lors A._____ ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, que l'envoi de bulletins de versement au précité portant l'indication "loyer" au lieu d'"indemnité pour occupation illicite" n'emportait pas la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants, que dès lors l'évacuation d'A._____ devait être prononcée, de même que l'exécution directe de cette évacuation.

- B.** Par acte du 30 décembre 2014, A._____ a formé "appel" contre le jugement précité, concluant à l'annulation de celui-ci, cela fait au déboutement de B._____ SA de toutes ses conclusions. Il a requis, à titre préjudiciel, à être autorisé à compléter son argumentation, laquelle était, en l'état, limitée à la phrase suivante : "Il est manifestement arbitraire d'ordonner l'évacuation d'un justiciable qui a payé intégralement son loyer, même si sur le plan formel l'intéressé est parfois en retard de quelques jours dans le règlement d'une échéance".

Par mémoire-réponse du 12 janvier 2015, B._____ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours, vu son défaut de motivation, subsidiairement à son rejet.

Par réplique et duplique respectives, les parties ont persisté dans leurs conclusions prises antérieurement. A._____ a réitéré qu'il était arbitraire d'exiger l'évacuation d'un locataire qui avait intégralement réglé son loyer, fût-ce avec un léger retard, et ajouté qu'il luttait pour "protéger son logement".

Par avis du 2 février 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :
- a.** Le 17 septembre 2009, B._____ SA a remis à bail à A._____ un local commercial de 60 m² (de type "dépôt"), situé au sous-sol de l'immeuble sis _____ (GE).

b. En dernier lieu, le montant du loyer a été fixé à 720 fr. par mois, et les charges à 40 fr. mensuels.

c. Par avis comminatoire du 4 août 2014, B._____ SA a mis en demeure A._____ de lui verser dans les trente jours le montant de l'520 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} juillet au 31 août 2014, et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

Cette sommation comportait notamment un relevé de comptes dont il résultait que le locataire était à jour dans le règlement du loyer et des charges à fin juin 2014.

Considérant que le montant susvisé n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, B._____ SA a, par avis officiel du 19 septembre 2014, résilié le bail pour le 31 octobre 2014.

d. Par requête en protection du cas clair du 4 novembre 2014, B._____ SA a conclu à ce que le Tribunal condamne A._____ à lui restituer le local, vide de sa personne, de tout tiers et de tout bien, ordonne en conséquence l'expulsion immédiate, subsidiairement à trente jours, du précité, et en tant que de besoin, ordonne à la force publique de procéder à l'exécution forcée de son jugement.

Elle a notamment produit un relevé de comptes dont il résulte un versement de 760 fr. reçu le 6 août 2014 et un versement de 760 fr. reçu le 1^{er} octobre 2014.

Lors de l'audience du Tribunal du 11 décembre 2014, B._____ SA a déclaré que le loyer était à jour, qu'une facture de l'300 fr. restait ouverte, et a persisté dans ses conclusions. A._____ a requis la suspension de la cause, dans la mesure où les indemnités étaient à jour; il a relevé qu'il avait reçu des bulletins de versement portant la mention "loyer" et non "indemnité pour occupation illicite", et qu'il avait procédé, dans le local, à des travaux d'une valeur de 26'000 fr.

EN DROIT

- 1.** Le jugement entrepris ordonne l'évacuation d'un locataire, à la suite d'une résiliation du bail pour non-paiement du loyer (art. 257d CO) et prononce des mesures d'exécution.

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** **2.1** 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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.2 La présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 6'840 fr. (loyer de 720 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel n'est ainsi pas ouverte, de sorte que la Cour se trouve saisie d'un recours (art. 319 let. a CPC).

2.3 Par ailleurs, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

- 3.** **3.1** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits 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. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

3.2 L'acte du 30 décembre 2014 a été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

3.3 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 p. 375). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

L'art. 321 al. 1 CPC n'est pas rédigé différemment de l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte que les principes précités valent aussi pour le recours.

3.4 En l'occurrence, le recourant, représenté par avocat, s'est borné dans son recours à relever que son évacuation serait arbitraire puisque le loyer était désormais intégralement payé, sans remettre aucunement en cause le raisonnement des premiers juges qui ont retenu que les conditions des art. 257d al. 2 et 267 al. 1 CO, ainsi que 337 al. 1 CPC, pour le prononcé d'une évacuation et de l'exécution de celle-ci, étaient réalisées.

Alors qu'il avait annoncé souhaiter pouvoir étoffer ses arguments, il n'a pas, dans sa réplique à la réponse de l'intimée, développé d'autre critique du jugement attaqué, se limitant à ajouter curieusement qu'il luttait "pour protéger son logement", alors qu'il est établi que les locaux en cause sont de nature commerciale.

Dès lors, le recours n'est pas recevable.

4. 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 :**

Déclare irrecevable le recours formé par A. _____ contre le jugement JTBL/1466/2014 rendu le 12 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22483/2014-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.