



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25891/2019

ACJC/762/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 8 JUIN 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 janvier 2020, comparant en personne,

et

1) Monsieur B_____, p.a. C_____ SA, _____, Genève, intimé, comparant par Me Samuel BRÜCKNER, avocat, avenue de Champel 8C, case postale 385, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

2) Madame D_____, domiciliée _____[GE], autre intimée, comparant en personne,

3) Madame E_____, domiciliée _____ (GE), autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/24/2020 du 9 janvier 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____, D_____ et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 6 pièces n° 33 au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, ainsi que le parking n° 87 au 1^{er} sous-sol du même immeuble (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, D_____ et E_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____, D_____ et E_____ à verser, conjointement et solidairement, à B_____ la somme de 10'526 fr. 30 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que depuis l'expiration du contrat, les locataires ne disposaient plus de titre les autorisant à occuper les lieux. Les premiers juges ont fait droit aux conclusions du bailleur visant au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation et au paiement de l'arriéré de loyers.

- B. a.** Par acte expédié le 5 février 2020 au Tribunal des baux et loyers et transmis à la Cour civile le 11 février 2020, A_____ a formé "appel" de ce jugement.

Sans prendre de conclusions formelles, il a allégué nouvellement avoir discuté avec la régie en charge de la gestion de l'immeuble et s'être engagé à résorber la dette par des versements mensuels. La régie n'était pas entrée en matière sur cette proposition. Il était très difficile de trouver un appartement à des prix équivalents.

Ne sachant que faire, A_____ sollicitait de la Cour une nouvelle étude de son dossier.

A_____ a joint les quittances de paiements effectués depuis 2019 et a versé à la procédure de nouvelles pièces.

- b.** Dans sa réponse du 24 février 2020, B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et du recours formés par A_____, et subsidiairement à leur rejet.

Il a déposé de nouvelles pièces.

- c.** D_____ et E_____ ne se sont pas déterminées dans le délai qui leur avait été fixé à cet effet, ni ultérieurement.

- d.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 30 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 1^{er} novembre 2010, B_____ a remis à bail à D_____ et E_____ un appartement de 6 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'740 fr. 90 par mois, soit 2'491 fr. de loyer, 240 fr. de charges et 39 fr. 90 de téléréseau.

b. Le 13 décembre 2010, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur le parking n° 87 situé au 1^{er} sous-sol du même immeuble.

c. A_____ est devenu cotitulaire de ces baux depuis le 29 août 2017.

d. Par avis comminatoire du 1^{er} juillet 2019, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours le montant de 5'667 fr. 40 pour l'appartement et 480 fr. pour le parking, à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de mai et juin 2019. Il les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 27 août 2019, résilié les baux pour le 30 septembre 2019.

f. Par requête déposée le 15 novembre 2019 au Tribunal, le bailleur a conclu à l'évacuation des locataires, à l'exécution directe du jugement d'évacuation ainsi qu'en paiement des arriérés de loyers, par la procédure de protection de cas clair.

g. A l'audience du Tribunal du 9 janvier 2020, le bailleur a exposé que le montant de l'arriéré s'élevait à 10'526 fr. 30 pour l'appartement et le parking. Il a amplifié ses conclusions en paiement à ce montant.

A_____ a déclaré vivre dans l'appartement avec son épouse, leurs deux enfants âgés de 19 et 12 ans, ainsi qu'avec E_____. Il percevait un salaire mensuel net de 4'300 fr. et son épouse de 5'800 fr. nets. Il s'est dit prêt à proposer de rembourser la dette par des versements de 1'200 fr. par mois.

Il s'est engagé à restituer rapidement les clés du parking.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

h. Le jugement a été notifié par huissier judiciaire à D_____ et E_____ le 23 janvier 2020.

Le jugement a été adressé par courrier recommandé à A_____. Celui-ci a été avisé par la Poste de ce que le pli pouvait être retiré, le 17 janvier 2020.

A la suite d'une demande de prolongation de délai faite par A_____, le pli a été conservé par la Poste et distribué le 31 janvier 2020.

EN DROIT

1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; 319 let. a CPC).

En l'espèce, le locataire semble contester tant son évacuation que l'exécution de celle-ci.

1.3 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).

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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement, de 2'740 fr. 90, charges et télé-réseau inclus, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.4 Seule est en revanche ouverte la voie du recours contre le prononcé des mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC).

1.5 A teneur de l'art. 314 al. 1 CPC, lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours. La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clairs (art. 248 let. b CPC).

L'art. 138 al. 1 CPC prévoit que les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception.

L'acte est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire, à l'un de ses employés ou à une personne de 16 ans au moins vivant dans le même ménage. L'ordre donné par le Tribunal de notifier l'acte personnellement au destinataire est réservé (art. 138 al. 2 CPC).

Un envoi recommandé est réputé notifié à la date à laquelle son destinataire le reçoit effectivement. Lorsque ce dernier ne peut pas être atteint ou qu'une invitation à retirer l'envoi est déposée dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale, la date du retrait de l'envoi est déterminante (ATF 134 V 49 consid. 4; 130 III 396 consid. 1.2.3).

L'acte est en outre réputé notifié en cas d'envoi recommandé lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC).

En l'espèce, l'appelant devait s'attendre à recevoir une décision à la suite de l'audience du Tribunal. Il a été avisé le 17 janvier 2020 de ce qu'il pouvait retirer le courrier recommandé du Tribunal. Le délai de sept jours est ainsi arrivé à échéance le 24 janvier 2020. La demande de garde du courrier effectuée par l'appelant ne modifie pas l'échéance du délai précité. Le délai pour former appel est ainsi arrivé à échéance le 3 février 2020.

Expédié le 5 février 2020, l'acte d'appel est tardif, partant irrecevable.

1.6 Selon la jurisprudence, l'appelant 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).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais 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 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014

consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

En l'espèce, l'appelant, qui comparait en personne, n'a pas pris de conclusions formelles à l'appui de son acte. Dans la motivation de son appel, l'appelant se contente de faire état de sa situation personnelle et de solliciter de la Cour un nouvel examen de son dossier, sans autre précision.

Il ne critique pas les faits retenus par les premiers juges, ni ne soutient que les conditions du prononcé de son évacuation feraient défaut.

Ainsi, même interprété avec indulgence s'agissant d'une partie comparant sans avocat, l'appel ne satisfait pas aux exigences précitées.

Il s'ensuit que l'acte d'appel est également irrecevable en raison de l'absence de conclusions réformatoires et de motivation.

1.7 Pour le surplus, l'appelant n'émet aucune critique contre les mesures d'exécution de l'évacuation ordonnées par le Tribunal, de sorte que son recours est également irrecevable.

2. Même si l'appel avait été recevable, il aurait été infondé.

2.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

2.2 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir pris du retard dans le paiement des loyers, avoir reçu une mise en demeure, ne pas avoir procédé au remboursement de la dette dans le délai comminatoire ni avoir reçu une résiliation de bail. L'ensemble des conditions formelles étant réunies, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé son évacuation.

- 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, 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 irrecevables l'appel et le recours interjetés le 5 février 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/24/2020 rendu le 9 janvier 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25891/2019-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.