REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2837/2020 **ACJC/271/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 MARS 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2020, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, intimé, représenté par C_____, _____ Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/800/2020 du 3 novembre 2020, reçu par A_____ dans sa version motivée le 30 novembre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 5,5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève et la cave n° 2 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 27'394 fr. 85 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a**. Le 8 décembre 2020, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, dise qu'elle ne doit pas les montants réclamés par B_____ et le déboute de toutes ses conclusions.

Elle a produit une pièce nouvelle.

b. Le 15 décembre 2020, B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été informées le 19 janvier 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. En date du 30 novembre 2016, B_____, en tant que bailleur, d'une part, et D_____, en tant que locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et de la cave n° 2 qui en dépend.

Le 24 octobre 2017, B_____, D_____ et A_____ ont conclu un avenant à ce contrat prévoyant que, dès le 1er novembre 2017, la titularité du bail était transférée à A_____.

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 3'137 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 22 mai 2019, le bailleur a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 6'750 fr. 85 à titre d'arriéré de loyer pour la période du 1er mars au 31 mai 2019, plus des frais de rappel et de mise en demeure en 460 fr., sous déduction d'un acompte de 3'120 fr. 15 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, le bailleur a, par avis officiel du 16 octobre 2019, résilié le bail pour le 30 novembre 2019.

d. Par requête expédiée le 10 février 2020, le bailleur, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a requis du Tribunal des baux et loyers qu'il ordonne l'évacuation de la locataire, prononce des mesures d'exécution directe, condamne la locataire au paiement de l'arriéré au jour de l'évacuation et autorise la libération de la garantie de loyer.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 22 mai 2020, le bailleur a indiqué que le montant de l'arriéré était de 21'072 fr. 85, ce que la locataire n'a pas contesté. Celle-ci a déclaré qu'elle avait des difficultés financières et a proposé de verser 1'000 fr. par mois, en plus de l'indemnité courante, pour rattraper l'arriéré de loyer.

Le bailleur s'est déclaré d'accord pour que la cause soit reconvoquée ultérieurement pour faire le point de la situation.

f. Le 24 septembre 2020, le bailleur a requis la tenue d'une nouvelle audience faisant valoir que la locataire n'avait pas respecté ses engagements.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 3 novembre 2020, la locataire n'était ni présente, ni représentée.

Le bailleur a déclaré que l'arriéré avait augmenté à 27'394 fr. 85. Il n'avait plus eu de contact avec la locataire et persistait dans sa requête.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Le Tribunal a considéré que les conditions d'une évacuation pour défaut de paiement du loyer par la voie du cas clair étaient réalisées. Les mesures d'exécution sollicitées par le bailleur pouvaient être ordonnées. La locataire devait être condamnée à payer le montant réclamé par sa partie adverse car il correspondait aux pièces produites. La locataire n'avait pas allégué s'être acquittée des montants dus.

La locataire fait valoir que le cas n'est pas clair car elle a des prétentions à faire valoir à l'encontre du bailleur suite à une inondation de la cave qui lui a porté préjudice. Le frigo était en outre défectueux et il y avait un court-circuit dans la salle de bains. Le Tribunal avait omis de tenir compte du fait qu'elle n'avait aucun

autre endroit où se loger. Elle a produit à l'appui de son acte d'appel et de recours une pièce nouvelle, à savoir un courriel adressé au bailleur le 30 septembre 2020.

1.1 Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Par contre, seule la voie du recours est ouverte contre le prononcé par le Tribunal de mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Tant l'appel que le recours doivent être motivés (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). La motivation doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ou recourante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

Selon l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (al. 1). La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (al. 2).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par la locataire, qui aurait pu être produite devant le Tribunal, est irrecevable tant s'agissant de l'appel que du recours, conformément aux principes précités. Les allégations qui s'y rapportent sont également irrecevables.

La locataire n'a formulé aucune conclusion devant le Tribunal. Elle n'a en particulier pas contesté le montant de l'arriéré de loyer indiqué par le bailleur ni fait valoir que la requête en évacuation ne respectait pas les exigences légales.

Les conclusions nouvelles prises par la locataire dans son appel, qui ne sont pas fondées sur des moyens de preuve ou des faits nouveaux recevables, sont dès lors irrecevables.

Les conclusions nouvelles prises dans le cadre du recours, sont également irrecevables, en application de l'art. 326 al. 1 CPC.

Toutes les conclusions prises par la locataire devant la Cour étant irrecevables, il en va de même de son acte d'appel et de recours.

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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 8 décembre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/800/2020 rendu le 3 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2837/2020-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	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.