



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3850/2024

ACJC/908/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 11 JUILLET 2024

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mai 2024,

et

SI C_____, domiciliée c/o D_____ SA, _____, intimée, représentée par Me Sarah MEINEN, avocate, BM Avocats, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 juillet 2024.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu le 27 juillet 2022 par SI C_____, bailleresse, et A_____ et B_____, locataires, portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ au E_____ [GE];

Que le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'403 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 14 novembre 2023 (reçue par les locataires par plis séparés le 21 novembre 2023), la bailleresse a, par avis officiels du 22 décembre 2023, résilié le bail pour le 31 janvier 2024;

Que les locataires ont été avisés de ce que les plis contenant les avis de résiliation pouvaient être retirés auprès de la Poste le 29 décembre 2023; que ceux-ci n'ont pas été réclamés dans le délai de garde;

Que les congés n'ont pas été contestés;

Que par requête expédiée le 14 février 2024 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de A_____ et B_____ de l'appartement, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair; qu'elle a également conclu à leur condamnation à lui verser la somme de 9'612 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges;

Qu'à l'audience du Tribunal du 2 mai 2024, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, tout en réduisant ses conclusions en paiement à hauteur de trois mois d'arriérés;

Que le locataire, représentant son épouse, a déclaré vivre dans le logement avec cette dernière et leurs deux enfants, âgés de 9 et 7 ans; qu'il avait reçu les avis de résiliation; qu'il ignorait qu'une fois le contrat de bail résilié, il ne pouvait pas demeurer dans l'appartement; qu'il a expliqué avoir eu un accident et avoir perçu les indemnités de la SUVA avec retard, ce qui avait engendré l'arriéré de loyer;

Que la cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience;

Que par jugement JTBL/507/2024-14-SE du 2 mai 2024, le Tribunal a notamment condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ au E_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé SI C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités à l'échéance d'un délai de six mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2) et condamné les locataires à verser à la précitée la somme de 7'209 fr. (ch. 4);

Vu l'appel formé le 7 juin 2024 à la Cour de justice par A_____ et B_____ contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation;

Qu'ils ont conclu à ce que la Cour dise qu'ils ne sont pas condamnés à évacuer l'appartement en cause et à ce qu'ils sont autorisés à demeurer dans le logement;

Qu'ils ont, sur effet suspensif, conclu à ce que la Cour dise que l'appel suspendait la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement entrepris;

Qu'ils ont rappelé avoir été confrontés à des difficultés financières, engendrant les retards dans le paiement des loyers; qu'ils ont fait valoir – sans pièce à l'appui – être à jour; qu'ils ont par ailleurs allégué ne pas avoir reçu les avis de résiliation de bail; qu'ils ont exposé qu'il s'agissait d'éviter que toute la famille se trouve à la rue;

Qu'un délai a été imparti à la bailleuse pour se déterminer sur la question de l'effet suspensif;

Que par écritures du 17 juin 2024, la bailleuse a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, motif pris de l'irrecevabilité de l'acte d'appel;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 CPC);

Que l'acte d'appel doit contenir des conclusions (ACJC/569/2011 du 5 mai 2011 consid. 3.1);

Qu'il incombe à l'appelant de motiver son appel et de faire un reproche par conclusion (ACJC/1426/2013 du 2 décembre 2013 consid. 5.4);

Qu'en l'espèce, l'appel, rédigé par des justiciables agissant en personne, ne répond pas aux exigences de motivation précitées, même interprétées avec indulgence;

Qu'en effet, l'appel ne contient aucune critique du jugement; que les appelants se bornent à rappeler les motifs ayant conduit aux retards dans le paiement des loyers; qu'ils allèguent, sans produire de pièces, avoir résorbé l'arriéré, vraisemblablement entre le jugement et le dépôt de l'appel;

Qu'ils font valoir, contrairement à ce qu'ils avaient indiqué devant le Tribunal, ne pas avoir reçu les avis de résiliation de bail;

Que par conséquent, l'appel est irrecevable;

Que même si l'appel avait été recevable, il aurait été infondé;

Qu'à teneur de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3);

Qu'en l'espèce, les appelants ont reçu les mises en demeure de la bailleresse et n'ont pas contesté ne pas avoir régularisé la situation dans le délai fixé à cet effet;

Que si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; qu'il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour; que cette conception (théorie de la réception absolue) est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2);

Que depuis le 1^{er} février 2024, les appelants ne bénéficient dès lors plus d'aucun titre juridique les autorisant à demeurer dans les locaux loués, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé leur évacuation, avec mesures d'exécution directe;

Qu'en l'occurrence, les congés destinés aux appelants étaient réputés notifiés en tout cas le 29 décembre 2023, soit le lendemain du jour du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 7 juin 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/507/2024 rendu le 2 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3850/2024-14-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Nathalie RAPP, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.