

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5018/2015

ACJC/1006/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2015, comparant par Me Frédéric Cottier, avocat, rue du Rhône 65, case postale 3199, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, sis \_\_\_\_\_ (GE), intimé, représenté par la régie C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.09.2015.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 27 mai 2015, expédié pour notification aux parties le 2 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de dix pièces et chambrette situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), avec une cave comme dépendance (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies, qu'en continuant à occuper les locaux, A\_\_\_\_\_ violait l'art. 267 al. 1 CO, et qu'il y avait lieu de prononcer l'exécution de l'évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 12 juin 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme "recours" contre ce jugement. Il conclut à l'annulation de celui-ci, cela fait à la réforme du jugement en ce sens qu'il soit constaté que l'avis de résiliation du 22 décembre 2014 est abusif et donc annulable, subsidiairement à ce qu'il lui soit octroyé un délai de grâce de soixante jours pour lui permettre de libérer l'appartement occupé jusqu'à ce jour et de trouver une solution de relogement, plus subsidiairement à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_ de ne pas exécuter le jugement si la situation du recourant se régularisait au 30 juillet 2015 (arriérés et indemnités courantes).

Par réponse du 25 juin 2015, B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

**b.** Le 26 juin 2015, la Cour a, à la requête de A\_\_\_\_\_, suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement précité

**c.** Les parties ont été avisées le 21 juillet 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

Aucune détermination des parties n'est parvenue à la Cour postérieurement à cet avis.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 9 mai 2007, B\_\_\_\_\_ a remis à bail à A\_\_\_\_\_ un appartement de dix pièces et chambrette situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), dont dépend une cave.

Le montant mensuel du loyer et des charges était en dernier lieu de 9'381 fr.

**b.** Par avis comminatoire du 11 novembre 2014, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de lui régler dans les trente jours le montant de 25'738 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges, pour les mois de septembre à novembre 2014, et l'a informé de ce qu'à défaut du paiement intégral du montant précité, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

**c.** Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, B\_\_\_\_\_ a, par avis officiel du 22 décembre 2014, résilié le bail pour le 31 janvier 2015.

**d.** Le 11 mars 2015, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation pour défaut de paiement de loyer, concluant en outre à l'exécution directe du jugement d'évacuation, en protection de cas clair.

Il a notamment produit un relevé du compte locataire, dont il résulte un montant dû au titre de loyers et de charges, de 63'262 fr. 30 au 9 mars 2015.

**e.** A l'audience du Tribunal du 27 mai 2015, B\_\_\_\_\_ a déclaré que le dernier versement du locataire datait du 13 août 2014, et que l'arriéré se montait désormais à 82'024 fr. 20. Le conseil de A\_\_\_\_\_ a déclaré que celui-ci n'avait plus d'emploi, et venait de temps en temps, le week-end, dans l'appartement loué, qui était occupé par sa compagne; il a offert de libérer les locaux au 30 juin 2015, et de payer un montant de l'ordre de 10'000 à 20'000 fr. pour solde de tout compte, la garantie bancaire étant libérée en faveur de la bailleresse. B\_\_\_\_\_ a requis que la cause ne soit pas reconvoquée, sa créance augmentant, et ne pas pouvoir se déterminer sur l'aspect financier de l'arrangement proposé par le locataire.

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

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** 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, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La présente procédure a trait 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 84'429 fr. (loyer de 9'381 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 est ainsi ouverte.

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

**1.2** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance 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. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'acte du 12 juin 2015 comporte des conclusions portant tant sur le prononcé de l'évacuation que sur l'exécution de celle-ci; il s'agit dès lors d'un appel et d'un recours, en dépit de son intitulé.

Cet acte a été formé dans le délai prescrit par la loi.

Les conclusions principales, constitutives de l'appel, portent sur la validité de l'avis de résiliation, partant sur les conditions de l'évacuation; faute d'avoir été articulées devant le Tribunal, elles sont nouvelles, de sorte qu'elles ne sont pas recevables (cf. art. 317 al. 2 CPC).

Quant aux conclusions subsidiaires qui ont trait à l'exécution de l'évacuation, et relèvent donc du recours, elles ne sont pas motivées et dès lors également frappées d'irrecevabilité.

En tout état, les délais de départ proposés par le recourant soit en première instance (30 juin 2015), soit dans son écriture de recours (soixante jours de délai de grâce) ainsi que le délai du 30 juillet 2015 pour régularisation de la situation (dont le recourant n'a pas allégué qu'elle serait intervenue à l'échéance indiquée) sont

échus. Ainsi, même si le recours avait été recevable, il se serait trouvé privé d'objet.

2. 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 formés le 12 juin 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/655/2015 rendu le 27 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5018/2015-7 SE.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Pauline ERARD, juges; 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. (cf. consid. 1.1).*