

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5055/2018

ACJC/1358/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 OCTOBRE 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mai 2018, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, intimé, représenté d'abord par C_____ [régie immobilière], puis comparant par Me Bruno MEGEVAND, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/473/2018 du 14 mai 2018, expédié pour notification aux parties le 30 mai suivant, 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 elle le parking externe n° 1_____ situé au rez extérieur de l'immeuble sis 2_____, à _____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 8 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement.

Elle a exposé qu'elle avait trouvé un accord avec C_____. En outre, elle s'opposait à l'évacuation immédiate. Elle ne s'était pas présentée à l'audience devant le Tribunal car elle était malade, comme en attestait le certificat médical qu'elle produisait.

b. Dans sa réponse du 22 juin 2018, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Il a contesté qu'un accord ait été conclu avec A_____ concernant la place de parking faisant l'objet de la présente procédure.

c. Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 6 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 15 décembre 2016 portant sur la location d'un parking externe n° 1_____ situé au rez extérieur de l'immeuble sis 2_____, à _____ [GE].

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 80 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 11 octobre 2017, B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 289 fr. 60 à titre d'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2017, ainsi que de frais de rappel à hauteur de 21 fr. 60 et de frais de mise en demeure à hauteur de 108 fr. 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 réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ a, par avis officiel du 24 novembre 2017, résilié le bail pour le 31 décembre 2017.

d. Par requête du 5 mars 2018 selon la procédure de protection en cas clair déposée devant le Tribunal des baux et loyers, B_____ a sollicité l'évacuation de A_____ ainsi l'exécution directe de l'évacuation.

e. A l'audience du 14 mai 2018, lors de laquelle A_____ n'était ni présente, ni représentée, B_____ a persisté dans ses conclusions, précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 549 fr. 60.

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

f. Dans son jugement du 14 mai 2018, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies en l'espèce et que la locataire n'avait nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Le bailleur était ainsi fondé à donner congé, ce qu'il avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, la locataire violait l'art. 267 al. 1 CO. Dès lors, il serait fait droit à la demande du bailleur de prononcer l'évacuation de la locataire. Enfin, le bailleur avait requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il serait également fait droit. Compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition concrète de rattrapage, l'exécution forcée devait être prononcée dès l'entrée en force du jugement.

EN DROIT

1. **1.1** 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; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, la locataire semble contester tant son évacuation que l'exécution de cette évacuation.

1.2 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'article 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 peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié *in* ATF 138 III 620).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 80 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. Seule la voie du recours est dès lors ouverte contre la prononcée de l'évacuation.

La voie du recours est également ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

1.3 Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à ce dernier (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Bohnet, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, p. 132-133; HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 304).

Les allégations nouvelles de la recourante selon laquelle elle aurait conclu un accord avec l'intimé sont nouvelles et donc irrecevables. Il en va de même des pièces produites devant la Cour.

Le recours ne contient par ailleurs pas de conclusion formelle. Une conclusion tendant au rejet de la requête d'évacuation et d'exécution de ladite évacuation serait en tout état de cause nouvelle et, par conséquent, irrecevable.

Au vu de ce qui précède, le recours se fondant sur des faits ainsi que des conclusions non recevables, il sera déclaré irrecevable.

1.4 Il sera encore rappelé que l'art. 321 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son recours. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique.

Or, en invoquant la conclusion d'un accord concernant la régularisation de sa situation - contestée par l'intimé -, la recourante ne critique pas le jugement attaqué qui a considéré que les conditions d'une résiliation du bail selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies et que l'évacuation de la recourante devait dès lors être prononcée. La recourante se limite par ailleurs à déclarer qu'elle s'oppose à "la procédure d'évacuation immédiate", par quoi il faut vraisemblablement entendre l'exécution immédiate de l'évacuation, sans toutefois qu'elle n'explique pour quelle raison.

Le recours serait donc également irrecevable pour défaut de motivation.

1.5 Il sera enfin relevé que la recourante indique qu'elle n'a pas pu se présenter à l'audience devant le Tribunal au motif qu'elle était malade et elle produit à cet égard un certificat médical couvrant la date à laquelle s'est tenue l'audience.

Elle ne sollicite toutefois pas la restitution de cette audience. Une telle requête serait, en tout état de cause, tardive puisqu'elle aurait dû être présentée dans les dix jours qui ont suivi celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC), soit le 16 mai 2018 en l'espèce, ce qu'elle n'a pas fait.

1.6 Conformément à l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 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 irrecevable le recours interjeté le 8 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/473/2018 rendu le 14 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5055/2018-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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