

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6279/2014

ACJC/386/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MARS 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2014, comparant en personne,

et

B_____, représentée par _____, _____ intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.04.2015.

EN FAIT

- A.** **a.** C _____ et A _____ (ci-après : le locataire) ont conclu, le 3 juin 2002, un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis a _____ à _____ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans et quinze jours, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année. Le loyer mensuel, y compris les charges, a été fixé à 429 fr.

Après cession des droits, B _____ (ci-après : la bailleuse) est devenue partie au contrat.

b. Constatant qu'A _____ n'occupait pas le logement susmentionné, l'Office du logement a, par courrier du 29 octobre 2012, demandé à B _____ de résilier le contrat, en application de l'art. 31B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1997 (LGL) et informé le locataire de ce qui précède par courrier du même jour.

c. Par avis de résiliation du 6 novembre 2012, la bailleuse a résilié le contrat pour le 28 février 2013, en spécifiant que le locataire disposait d'un délai d'une année pour évacuer les locaux.

Ce congé n'a fait l'objet d'aucune contestation.

d. Par requête en protection d'un cas clair, déposée le 31 mars 2014 devant le Tribunal des baux et loyers, B _____ a conclu, à titre préalable, à la constatation de la validité du congé, à titre principal, à la condamnation d'A _____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tous ses biens, ainsi que de tout autre occupant éventuel, l'appartement de trois pièces n° 8 et la cave, situés respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis a _____, _____, en les laissant en bon état de propreté et de réparations locatives, et, sur l'exécution, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'évacuation de toute personne et de tout bien se trouvant dans l'appartement et la cave précités, dès l'expiration d'un mois à compter du prononcé du jugement sur protection de cas clair, A _____ devant pour le surplus être débouté de toutes autres conclusions.

Lors de l'audience de débats du 12 mai 2014, A _____ s'est fait représenter par un ami, D _____, muni d'une procuration. Celui-ci a exposé que le locataire résidait au Liban mais avait l'intention de revenir à Genève dans trois mois. L'appartement n'était pas occupé. La bailleuse a persisté dans sa requête. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- B.** Par jugement du 12 mai 2014, expédié pour notification aux parties le 20 mai 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) 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 trois pièces au rez-de-chaussée ainsi que la cave dans l'immeuble sis a _____ à _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a autorisé B _____ à requérir l'évacuation par la force publique d'A _____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il a été indiqué que la décision pouvait faire l'objet d'un appel dans les dix jours suivant la notification.

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé sur lequel se basait la requête ne comportait aucun motif de nullité, qu'en continuant d'occuper les locaux A _____ violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte qu'il se justifiait de prononcer son évacuation ainsi que l'exécution directe de celle-ci.

Selon le suivi des envois de la Poste, A _____ a été "avisé pour retrait" le 21 mai 2014. Le pli, contenant le jugement, a été retourné à l'expéditeur avec la mention "non réclamé" et renvoyé par pli simple le 3 juin 2014.

- C. a.** Par courrier adressé au Tribunal et expédié le 6 juin 2014, A _____ forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il expose avoir été empêché de se présenter à l'audience du Tribunal du 12 mai 2014, pour cause de maladie.

Ce courrier a été transmis à la Cour de justice (ci-après : la Cour) "pour raison de compétence", puis retourné au Tribunal des baux et loyers le 13 juin 2014 afin qu'il soit traité comme une demande de restitution de délai.

b. Par arrêt du 30 juin 2014, la Cour a ordonné la suspension de l'instruction du recours formé contre le jugement JTBL/549/2014 jusqu'à droit jugé par le Tribunal des baux et loyers sur la demande de restitution de délai formée par A _____.

c. Par jugement du 14 juillet 2014, le Tribunal a rejeté la requête formée par A _____ le 6 juin 2014 tendant à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée, dans la mesure de sa recevabilité.

d. Après avoir invité les parties à se déterminer sur la reprise de la procédure, la Cour, par arrêt du 16 octobre 2014, a repris la présente procédure, imparti un délai de dix jours, dès réception de l'arrêt, à B _____ pour répondre au fond et débouté les parties de toutes autres conclusions.

e. Dans sa réponse du 27 octobre 2014, B _____ (ci-après : également l'intimée) s'en rapporte à l'appréciation de la Cour quant à la recevabilité formelle du recours de A _____ (ci-après : également le recourant) et conclut au déboutement de ce dernier de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

f. Les parties ont été avisées le 14 novembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée 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).

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^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

1.2. En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'acte d'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. En prenant en considération une période largement estimée de seize mois, correspondant à huit mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trois mois pour la procédure d'exécution forcée, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte.

En outre, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Partant, la Cour est saisie d'un recours et revoit la décision avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC).

2. **2.1.**
2.1.1 Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours pour les décisions

prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC), ce qui est le cas en l'espèce; la décision attaquée indique au demeurant le délai de dix jours.

Selon l'art. 138 CPC, l'acte judiciaire est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire (al. 2). Il 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 (al. 3 let. a). La théorie de la réception absolue ne s'applique donc pas.

Le destinataire doit s'attendre à recevoir la notification dès qu'il est partie à une procédure ayant cours (ATF 130 III 396 consid. 1.2.3 = JT 2005 II 87). Ainsi, c'est seulement à partir de la litispendance que naît une relation procédurale contraignant les parties à se comporter selon les règles de la bonne foi, c'est-à-dire notamment de veiller à ce que les actes officiels concernant la procédure puissent leur être notifiés (JT 2012 II 457 consid. 3.1).

2.1.2 L'acte de recours doit aussi être motivé comme le précise l'art. 321 al. 1 CPC. L'acte doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENÖHLER/ LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.4.2).

Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 2 ad art. 321 CPC). L'art. 311 al. 1 CPC est muet sur le contenu des conclusions de l'appel. Selon la jurisprudence, l'appel doit comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; 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. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (arrêts du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4).

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42).

Enfin, l'autorité de recours peut tenir compte de conclusions implicites. Ainsi, lorsque le recourant sollicite le rejet de la demande, il requiert au moins la réduction du montant mis à sa charge; lorsqu'il propose l'admission intégrale de sa demande, il conclut implicitement à une augmentation du montant qui lui a été alloué dans la décision (HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème édition, 2010, p. 432 n. 2377 et p. 412 n. 2258; DONZALLAZ, op. cit., n. 960 ad art. 42 LTF). Selon la jurisprudence, il convient de ne pas se montrer trop exigeant dans l'appréciation d'un acte rédigé par un non juriste (ATF 117 I A 133 consid. 5 d; cf. FREIBURGH/AUFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2ème éd. 2013, n. 15 ad art. 321 CPC).

L'autorité de seconde instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme tel que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par ce biais, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (JEANDIN, in CPC, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC et n. 6 ad art. 321 CPC).

2.2.

2.2.1 Dans le cas d'espèce, le recourant, qui avait pris soin de se faire représenter à l'audience de débats du 12 mai 2014, devait s'attendre à la notification du jugement, la cause ayant été gardée à juger à l'issue de cette audience.

Le jugement querellé a été communiqué aux parties par pli recommandé du 20 mai 2014. Non réclamé par le recourant, il est réputé lui avoir été notifié à l'échéance du délai de garde de sept jours, soit le 28 mai 2014. Envoyé le 6 juin 2014, le recours l'a été en temps utile.

2.2.2 Le recourant, agissant en personne, conclut à l'annulation du jugement entrepris.

Cela étant, il n'indique pas en quoi la décision querellée serait erronée et pour quel motif il se justifierait de la modifier. Il demande à être entendu par le Tribunal, requête rejetée par jugement du 14 juillet 2014, entré en force.

Le recours est partant irrecevable, faute de motivation.

2.2.3 Même s'il fallait admettre que le recours était recevable, il serait infondé, les allégués du recourant ne permettant pas de remettre en cause la validité de la résiliation du 6 novembre 2012, ni le prononcé de l'évacuation et de son exécution. En effet, le recourant admet l'existence du motif de résiliation puisqu'il explique ne plus occuper l'appartement litigieux, mais résider au Liban pour des raisons de santé. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'il n'existait pas de motif de nullité de la résiliation, et qu'en conséquence le recourant ne disposait plus d'un titre valable pour demeurer dans l'appartement, ce qui justifiait le prononcé de son évacuation et l'exécution de celle-ci.

- 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 irrecevable le recours interjeté le 6 juin 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/549/2014 rendu le 12 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6279/2014-7 SD.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.