

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6484/2016

ACJC/1228/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 OCTOBRE 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2016, comparant en personne,

et

B_____, soit pour elle **C**_____, intimée, sise _____, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.10.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/985/2016 du 19 octobre 2016, expédié pour notification aux parties le 27 octobre 2016, et réputé reçu par le locataire le 4 novembre 2016 (fin du délai de garde), le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 16 mars 2016 pour le 30 juin 2016 concernant l'appartement de deux pièces, n° 21, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, ainsi que de toute personne dont il est responsable, l'appartement susmentionné (ch. 2), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé ordinaire donné par B_____, en raison de l'absence de remise, par le locataire, des documents requis pour le calcul du loyer, dans la mesure où le locataire était titulaire d'un logement à caractère social, soumis au règlement *ad hoc*, n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, la bailleresse ayant adressé en vain trois courriers au locataire à ce propos. Constatant par ailleurs l'absence de recherches de solution de relogement par le locataire et son absence très régulière du logement, le Tribunal a considéré qu'aucune prolongation de bail ne se justifiait. L'échéance du congé étant passée, le Tribunal a ainsi condamné le locataire à évacuer les locaux.

- B. a.** Par acte expédié le 1^{er} décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation, indiquant qu'il refuse catégoriquement de renoncer à ce logement et demandant au moins qu'un délai au 30 juin 2017 lui soit octroyé.

L'appelant produit diverses pièces nouvelles, lesquelles sont postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

b. Dans sa réponse du 19 janvier 2017, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement, à l'admission de celui-ci pour l'octroi d'un délai de départ au 30 juin 2017.

c. L'appelant n'ayant pas répliqué dans le délai de vingt jours octroyé par la Cour de céans, les parties ont été avisées le 21 février 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. En date du 23 juin 2010, B_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces, n° 21, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le loyer mensuel, charges et telereseau compris, a été fixé en dernier lieu à 407 fr. 95.

c. S'agissant d'un logement à caractère social, le contrat renvoie au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de B_____ du 18 février 2009, lequel prévoit en son art. 14 al. 2 l'obligation du locataire de fournir, sur simple demande de C_____, les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui, en particulier le formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) le concernant, sa dernière taxation ICC, sa dernière déclaration ICC ou tout autre document probant.

L'art. 15 al. 1 let. a du règlement susmentionné stipule par ailleurs que, dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par B_____, de manière anticipée pour l'échéance contractuelle, si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'art. 14.

d. Par courrier du 14 janvier 2016, B_____ a demandé à A_____ de lui fournir, avant le 28 janvier 2016, des documents attestant de sa fortune et de son revenu, afin qu'elle puisse réactualiser son dossier.

e. N'ayant pas reçu les documents demandés, B_____ a, le 5 février 2016, mis en demeure A_____ de les lui envoyer avant le 19 février 2016, faute de quoi son bail pourrait être résilié en application du règlement susmentionné.

f. Par courrier du 22 février 2016, A_____ a répondu à B_____ qu'il avait confié à un ami le soin de relever son courrier, de sorte qu'il venait de recevoir la dernière missive de sa bailleresse. Il précisait qu'il reviendrait dès qu'il pourrait à Genève pour fournir les documents sollicités.

g. Par courrier du 24 février 2016, B_____ a accordé à A_____ un ultime délai au 4 mars 2016 pour fournir les documents en question.

Elle lui rappelait toutefois qu'à défaut son bail serait résilié.

h. N'ayant reçu aucun document dans l'intervalle, B_____, par avis officiel du 16 mars 2016, a résilié le bail pour le 30 juin 2016, invoquant l'absence des documents requis pour le calcul du loyer.

i. Le congé a été contesté par le locataire le 28 mars 2016 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. A_____ a fourni un certain nombre de documents, notamment ceux relatifs à sa fortune et ses revenus au 31 décembre 2015. S'agissant de ses revenus actuels, il a expliqué réparer et vendre certains objets et dispenser des séances de répétiteur pour collégiens, sans produire aucun document à l'appui de ses allégations.

j. Déclarée non conciliée le 12 mai 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 8 juin 2016.

k. Dans son mémoire de réponse du 11 août 2016, la bailleuse a conclu à ce que le Tribunal constate la validité du congé et refuse toute prolongation de bail au locataire. A titre reconventionnel, elle a conclu à l'évacuation de A_____, avec exécution directe du jugement.

l. Le 24 août 2016, le Tribunal a convoqué une audience au 11 octobre 2016.

m. Par courrier du 20 septembre 2016, A_____ a sollicité un report de l'audience à une date ultérieure, indiquant qu'il était obligé de séjourner en Afrique, pour des raisons familiales, durant tout le mois d'octobre. Il précisait qu'il contacterait le Tribunal à son retour pour fixer une nouvelle audience.

n. Par courrier du 21 septembre 2016, le Tribunal a sollicité de A_____ qu'il fournisse des justificatifs de réservations d'avion ou d'hôtel ou toute autre preuve de son déplacement.

A_____ n'ayant donné aucune suite à ce courrier, l'audience a été maintenue.

o. Lors de l'audience du 11 octobre 2016, à laquelle A_____ n'était ni présent ni représenté, B_____ a exposé n'avoir aucune nouvelle du locataire, qui n'avait toujours pas fourni les éléments de ses revenus actuels.

B_____ a renoncé à plaider et persisté dans ses conclusions sur demandes principale et reconventionnelle.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Afin de respecter l'exigence de motivation, l'appelant doit expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié par référence à l'un ou à l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). Il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; la 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). L'appelant 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. Il 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 il se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016, consid. 4).

Le fait que le juge d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1).

Un appel non motivé est irrecevable (JEANDIN, op. cit., n. 1 ad art. 311 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 5).

En l'espèce, l'appelant ne motive nullement sa première conclusion, par laquelle il conteste la validation du congé, se contentant d'indiquer qu'il refuse catégoriquement de renoncer à l'appartement litigieux, car cela serait synonyme de noyade pour sa personne. Il ne critique pas l'argumentation des premiers juges.

Son appel, sur ce point, ne satisfait dès lors pas à l'exigence de motivation prescrite par l'art. 311 CPC. Il est dès lors irrecevable.

L'appel est en revanche recevable s'agissant de la seconde conclusion du locataire, visant à ce qu'un délai de départ au 30 juin 2017 lui soit octroyé, conclusion qui doit être interprétée comme une demande de sursis à l'exécution de l'évacuation (délai humanitaire). En effet, dans son acte du 1^{er} décembre 2016, l'appelant expose sa situation personnelle de sorte qu'il faut considérer que la motivation, bien que sommaire, est suffisante.

2. L'intimée acquiesce à ce qu'un délai de départ au 30 juin 2017 soit octroyé au locataire.

Cela étant, la conclusion de l'appelant est devenue sans objet, dans la mesure où cette date est dépassée. La Cour constatera donc que l'appel dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement est devenu sans objet. La cause sera rayée du rôle (art. 242 CPC).

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 :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} décembre 2016 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/985/2016 rendu le 19 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6484/2016-6-OSB.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Constata que l'appel est devenu sans objet.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Raye la cause du rôle.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.