



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6651/2019

ACJC/1541/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2020**

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 juillet 2020, comparant en personne,

et

1) **FONDATION HBM B** _____, p.a. et représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Madame C** _____, domiciliée _____, Genève, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/498/2020 du 16 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné C_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout véhicule, la place de parking intérieure n° 1_____ située au sous-sol de l'immeuble sis 2_____, Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé FONDATION HBM B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et A_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 29 juillet 2020 à la Cour de justice, A_____ a formé "appel" contre ce jugement. Il a demandé à la Cour de "revenir" sur cette décision et de lui "laisser une chance pour repartir sur des bases saines".
- b.** Dans sa réponse du 10 août 2020, FONDATION HBM B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.
- c.** C_____ n'a pas déposé de réponse.
- d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- A_____ a fourni des explications supplémentaires à l'appui de son recours et déposé des pièces nouvelles.
- e.** Les parties ont été avisées le 28 septembre 2020 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** FONDATION HBM B_____, bailleresse, et A_____ et C_____, locataires, sont liés par un contrat de bail à loyer du 15 juin 2017 portant sur la location d'une place de parking intérieure n° 1_____ située au sous-sol de l'immeuble sis 2_____.
- Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 136 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoires du 12 novembre 2018, FONDATION HBM B_____ a mis en demeure A_____ et C_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 478 fr. à titre d'arriéré pour les mois de septembre à novembre 2018 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai impart, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme en question n'avait pas été réglée dans le délai imparti, FONDATION HBM B_____ a, par avis officiels du 24 janvier 2019, résilié le bail pour le 28 février 2019.

d. Par requête déposée le 25 mars 2019 devant le Tribunal, FONDATION HBM B_____ a sollicité l'évacuation des locataires et l'exécution directe de ladite évacuation.

e. Lors de l'audience du 28 mai 2019, FONDATION HBM B_____ a exposé que l'arriéré était de 171 fr.

C_____ a, pour sa part, déclaré être en mesure de résorber cet arriéré et de payer l'indemnité courante début juin 2019.

Sur quoi, FONDATION HBM B_____ a sollicité la mise en place d'un délai d'épreuve d'une année.

f. Lors de l'audience du 16 juillet 2020, FONDATION HBM B_____ a persisté dans ses conclusions au motif qu'il subsistait trois mois d'arriérés, soit 443 fr.

C_____ a exposé avoir payé 440 fr. le 9 juillet 2020, mais ne pas avoir sur elle la quittance. Elle a ajouté que c'était elle qui utilisait le parking et qu'elle voulait le conserver car il était impossible de se garer dans le quartier. Elle ne travaillait pas et était au bénéfice de prestations de l'Hospice général.

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

h. Dans son jugement du 16 juillet 2020, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation de bail selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies et que depuis l'expiration du contrat de bail, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux et violaient ainsi l'art. 267 al. 1 CO. Il devait donc être fait droit à la demande et l'évacuation des locataires serait prononcée. L'exécution de l'évacuation requise par la bailleuse devait également être prononcée.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

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, 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), soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 II 346 consid. 1.2.1);

Au vu du montant du loyer de la chose louée, la valeur litigieuse s'élève à 816 fr. (136 fr. x 6 mois). Elle est dès lors inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2

1.2.1 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

La teneur quasi identique (seuls les termes "*appel*" et "*recours*" divergent) des art. 321 al. 1 et 311 al. 1 CPC fait apparaître que les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont *mutatis mutandis* celles qui prévalent pour l'appel, de sorte qu'il convient de se référer pour l'essentiel aux principes applicables au mémoire d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5D_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2).

Pour satisfaire à son obligation de motivation du recours prévue par l'art. 321 al. 1 CPC, le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375). Le recourant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation du recours est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 321 al. 1 CPC et l'instance de recours ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 précité consid. 3.3; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1).

1.2.2 Le recourant soutient qu'il a besoin de la place de parking litigieuse dans la mesure où il est difficile de se garer dans le quartier. Il propose dès lors de récupérer la place et requiert que des bulletins de versement lui soient directement adressés afin d'assurer le paiement du loyer. Ce faisant, le recourant n'explique

d'aucune manière en quoi le jugement attaqué violerait le droit. Il ne soutient notamment pas que les conditions pour la résiliation du bail n'étaient pas réunies et que l'intimée n'était dès lors pas en droit de demander son évacuation.

Le recours ne comporte par ailleurs aucune conclusion, le recourant se bornant à proposer une solution amiable au litige.

Le recourant ne peut en outre pas compléter son recours dans sa réplique et soulever des griefs ou produire des pièces qui auraient pu l'être avec ledit recours (arrêt du Tribunal fédéral 1C_130/2015 du 20 janvier 2016 consid. 2.2). Les problèmes de voisinage évoqués à cette occasion ne sont, en tout état de cause, pas pertinents pour l'issue du litige et des pièces nouvelles sont irrecevables dans un recours (art. 326 al. 1 CPC). Enfin, l'invocation, toute générale, de la pandémie et du fait que "de nombreuses personnes n'ont pu travailler normalement" n'est pas suffisante pour justifier, *in casu*, le retard dans le paiement du loyer.

Au vu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable.

En tout état de cause, même recevable, le recours aurait dû être rejeté dans la mesure où les conditions de l'art. 257d CO sont remplies et où le Tribunal pouvait, sans violer le droit, prononcer l'évacuation des locataires.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 29 juillet 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/498/2020 rendu le 16 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6651/2019-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.