



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7400/2019

ACJC/29/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 JANVIER 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} juillet 2019, comparant en personne,

et

FONDATION B_____, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **C**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.01.2020.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/661/2019 du 1^{er} juillet 2019, reçu le 9 juillet 2019 par A_____, le Tribunal des baux et loyers a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ [GE], comportant comme dépendance une cave n° 2_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à payer à la FONDATION B_____ la somme de 16'261 fr. pour la période de décembre 2018 à juin 2019, avec intérêts à 5% l'an à compter du 15 mars 2019 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que le congé notifié au locataire était valable au sens de l'art. 257d CO, car la mise en demeure adressée à celui-ci indiquait clairement qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié de manière extraordinaire. Dans la mesure où le locataire ne s'était pas acquitté des montants dus pendant le délai comminatoire, la FONDATION B_____ était fondée à lui donner congé. Il s'en suivait qu'à compter du 1^{er} février 2019, le locataire ne se trouvait plus au bénéfice d'un titre juridique l'autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux. Ainsi, les premiers juges ont prononcé l'évacuation du locataire.

Par ailleurs, les premiers juges ont considéré que le montant de 16'261 fr. demeurait dû à la FONDATION B_____, à titre d'arriéré de loyers (art. 257c CO), respectivement d'indemnités pour occupation illicite (art. 41 ss et 62 ss CO).

- b.** Par acte expédié au Tribunal le 10 juillet 2019 et transmis le même jour à la Cour de justice, A_____, agissant en personne, demande l'annulation du jugement précité.

Il allègue nouvellement qu'un tiers occupe le logement litigieux et qu'il n'entend pas le libérer. Il sollicite l'octroi d'un délai afin de mandater un avocat pour le représenter dans le cadre de la présente procédure et de requérir l'octroi de l'assistance juridique. Il est actuellement hébergé chez des amis, ce alors qu'il est père de deux enfants.

Il allègue en outre nouvellement avoir peur de retourner dans son logement, du fait de certains agissements de [la régie immobilière] C_____. Il fait à cet égard mention d'un courrier de cette dernière le rappelant à l'ordre s'agissant des devoirs de propreté que le locataire doit observer.

- c.** La FONDATION B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué.

Elle fait valoir que A_____ n'a pas remis en cause la validité du congé et que l'évacuation ne lui est pas préjudiciable, étant donné qu'il vit effectivement au 3_____, à Genève et qu'il exige de recevoir toute correspondance à cette adresse. Elle ajoute que les deux enfants de A_____ sont domiciliés chez leur mère respectivement et qu'en tout état il lui est possible de les recevoir dans le logement qu'il occupe actuellement.

d. Les parties ont été informées le 12 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 8 avril 2008, la FONDATION B_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, comportant comme dépendance une cave n° 2_____.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, soit du 15 mai 2008 au 31 mai 2013, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 27'876 fr., soit 2'323 fr. par mois, charges comprises.

b. Par avis comminatoire du 17 décembre 2018, reçu le 20 décembre 2018, la FONDATION B_____ a mis en demeure A_____ de s'acquitter, dans un délai de trente jours, du montant de 2'403 fr. correspondant aux loyer et acompte de charges de décembre 2018, ainsi qu'à des frais de mise en demeure de 80 fr., faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

c. A_____ ne s'est pas acquitté de la somme due dans le délai imparti.

d. Par avis officiel du 29 janvier 2019, reçu le 6 février 2019, la FONDATION B_____ a résilié le bail pour le 31 mars 2019, en application de l'art. 257d al. 1 CO.

e. Le 29 janvier 2019, A_____ a adressé un courriel à la bailleresse demandant que toute future correspondance lui soit adressée à 3_____ à Genève, ainsi qu'à D_____, avocate.

f. Le 15 février 2019, l'Office cantonal de la population de Genève a confirmé à la bailleresse que A_____ était domicilié 1_____ à Genève.

g. Le 31 mars 2019, A_____ n'a pas libéré l'appartement litigieux.

h. La FONDATION B_____ a déposé le 1^{er} avril 2019 au Tribunal, une requête en protection du cas clair à l'encontre de A_____, en prenant les conclusions suivantes :

- Condamner A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, en le laissant en bon état de propreté et de réparations locatives l'appartement de 4,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à [code postal] Genève et comportant comme dépendance une cave n° 2_____;
- Ordonner à la force publique, ainsi qu'à tous huissiers judiciaires de procéder à l'expulsion forcée de toutes personnes qui se trouveraient dans ces locaux ainsi qu'à l'évacuation des meubles le garnissant dès l'entrée en force du prononcé du jugement que rendra le Tribunal;
- Condamner A_____ à lui payer la somme de 11'615 fr. plus intérêts moratoires de 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2018 correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} décembre 2018 au 30 avril 2019.

i. Une audience de débats s'est tenue devant le Tribunal le 20 juin 2019, lors de laquelle la bailleuse a exposé qu'aucun paiement n'était intervenu depuis l'avis comminatoire du 17 décembre 2018. Celle-ci a produit un décompte locataire indiquant l'existence d'une dette de loyers de 16'261 fr. au jour de l'audience. La FONDATION B_____ a amplifié ses conclusions en paiement pour le montant précité et a persisté dans ses autres conclusions.

A_____ a déclaré qu'il ne percevait plus aucun revenu depuis le mois de juillet 2018 et qu'il était à la recherche d'un emploi. Son dossier était en cours de traitement par l'Hospice général. Il était père de deux enfants. Il exerçait la garde alternée sur l'un et bénéficiait d'un droit de visite usuel sur l'autre qui vivait avec sa mère. Il ne vivait pas dans le logement litigieux, lequel constituait toutefois sa seule adresse à Genève.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'occurrence, la valeur litigieuse est d'au moins 16'261 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte, s'agissant du prononcé de l'évacuation et de la condamnation à verser une somme d'argent.

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

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de la notification du jugement (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 257 al. 2 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).

Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, in JdT 2014 II 187/SJ 2012 I 373).

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; AUBRY 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).

En outre, que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant 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).

1.3 En l'espèce, l'appelant, agissant en personne, a adressé au Tribunal un courrier demandant l'annulation du jugement, en alléguant des faits nouveaux, lesquels sont irrecevables devant la Cour (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

L'on comprend qu'il conteste la décision prise par le Tribunal.

Cependant, le locataire ne critique pas la motivation des premiers juges concernant le prononcé de l'évacuation ou les mesures d'exécution ordonnées.

L'acte ne comporte pas non plus de critique sur le montant des loyers et frais accessoires dus, ni sur son paiement, ni sur aucune des conditions permettant de résilier le bail et de requérir l'évacuation.

Par conséquent, l'acte du 11 juillet 2019 a certes été déposé dans le délai légal mais sa motivation ne répond pas aux exigences rappelées ci-avant, même interprétées avec indulgence, s'agissant d'un acte émanant d'un justiciable agissant en personne.

L'appel et le recours seront en conséquence déclarés irrecevables, faute de motivation suffisante.

- 2.** En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

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

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 10 juillet 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/661/2019 rendu le 1^{er} juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7400/2019-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.