



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9639/2022

ACJC/1035/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 23 AOUT 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2023

et

B_____, sise _____ [ZG], intimée, représenté par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 août 2024

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1110/2023 du 19 décembre 2023, expédié pour notification aux parties le 3 janvier 2024, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables la modification de conclusion n° 6 de B_____ et les conclusions reconventionnelles de A_____ (ch. 1 et 2 du dispositif), a constaté que la résiliation du bail pour le 31 octobre 2021 était valable (ch. 3), 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 n° 1_____ de 2,5 pièces situé au treizième étage de l'immeuble sis avenue 2_____ no. _____ à C_____ [GE] (ch. 4), ainsi que l'appartement n° 3_____ au 5^{ème} étage dudit immeuble (ch. 5), a décidé la transmission de la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 7), a condamné A_____ à verser à B_____ 15'120 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 janvier 2022 (ch. 7), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 9).

B. Par acte du 7 février 2024 à la Cour de justice, A_____ a déclaré former appel du jugement précité, qu'il avait reçu le 10 janvier 2024. Il n'a pas pris de conclusions expresses, demandant "protection et assistance". Il a affirmé être âgé, malade, disposer du seul minimum vital, et avoir "toujours payé" le loyer et les charges. Il a ajouté que "la régie" avait dégradé "l'appartement" et volé une partie de ses affaires.

B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à la confirmation de la décision attaquée.

A_____ n'a pas déposé de réplique.

Par avis de la Cour du 17 mai 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants:

- a. Le 20 avril 2000, A_____ et D_____ ont pris à bail l'appartement n°1_____ de 2.5 pièces au 13^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 2_____ no. _____ à C_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1er mai 2000 au 31 avril 2001, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois (cf. art. 2 conditions générales et règles et usages locatifs à Genève (1991)).

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 720 fr. par mois charges non comprises, selon des conclusions d'accord du 28 novembre 2019 (pce 9 dem.).

Une garantie de loyer de 2'010 fr. a été constituée par les locataires auprès de [la banque] E_____ (pce 4 dem.).

- b. En 2014, l'immeuble a été acheté par B_____.
- c. Fin 2016, D_____ s'est départi du contrat et les parties ont convenu que le bail se poursuive exclusivement avec A_____.
- d. À compter de décembre 2020, de lourds travaux de rénovation ont été réalisés dans l'immeuble, tels que les appartements n'étaient plus habitables durant une certaine période.

Un appartement "de rocade" a été mis à la disposition de A_____, soit l'appartement n° 3_____ de 2.5 pièces au 5ème étage de l'immeuble. Cet appartement présente les mêmes caractéristiques que l'appartement n° 1_____; il était en outre entièrement rénové et équipé (témoin F_____).

Le 11 décembre 2020, A_____ a emménagé dans ce logement.

Une cuisinière et des luminaires lui appartenant, qui garnissaient l'appartement n° 1_____, n'ont pas été déplacés dans l'appartement n° 3_____, la première parce qu'elle faisait double emploi avec l'équipement du logement "de rocade", les seconds parce qu'ils n'avaient pas été déposés par A_____. La cuisinière, entreposée sur un palier et laissée sans instruction de dépôt par le précité, a été débarrassée par une entreprise de réfection de sols.

- e. En avril 2021, A_____ a été invité à réintégrer l'appartement n° 1_____, ce à quoi il s'est refusé, motif pris de la disparition des cuisinière et luminaires.

Prié à nouveau de déménager, il s'y est opposé, faisant valoir l'absence de stores et l'impossibilité d'ouvrir les fenêtres en raison d'échafaudages.

Après qu'un délai pour déménager lui avait été imparti au 25 mai 2021, et qu'une information selon laquelle des stores seraient posés au 15 juillet 2021, A_____ ne s'est pas exécuté.

- f. Par courriers du 28 juin 2021 puis du 26 juillet 2021, et mise en demeure du 22 septembre 2021, B_____ a imparti des délais successifs à A_____ pour restituer l'appartement "de rocade" et réintégrer l'appartement loué, sous peine de résiliation du bail pour le 31 octobre 2021, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

- g. Par avis du 27 septembre 2021, elle a résilié le bail pour le 31 octobre 2021, faute pour A_____ d'avoir réintégré l'appartement loué.
- h. Le 21 octobre 2021, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une contestation de congé. Après avoir reçu une autorisation de procéder le 28 janvier 2022, il n'a pas introduit de requête au Tribunal.
- i. Le 5 mai 2022, B_____ a introduit à la Commission précitée une requête en évacuation et en paiement, déclarée non conciliée le 30 août 2022 et portée devant le Tribunal le 29 septembre 2022.

Elle a conclu à la constatation de la validité de la résiliation du bail pour le 31 octobre 2021, à la constatation que la mise à disposition, à titre gratuit, de l'appartement de rocade avait pris fin le 14 avril 2022, à l'évacuation de A_____ de l'appartement n° 1_____ (objet du bail), à l'évacuation du précité de l'appartement n° 3_____ (appartement "de rocade"), à la condamnation de A_____ à lui verser 840 fr. par mois, dès le 1er novembre 2021 jusqu'à l'évacuation complète des locaux, à la libération de la garantie bancaire en sa faveur à due concurrence, à la condamnation de A_____ au paiement de 15'120 fr. (représentant le dommage dû à la double occupation durant dix-huit mois, équivalant au loyer et aux charges) avec intérêts dès le 16 janvier 2022 et à ce qu'elle soit autorisée à faire appel à la force publique pour faire exécuter les évacuations requises.

A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la demande, respectivement à son rejet. Il a conclu à ce qu'il soit constaté que le bail n'avait pas été valablement résilié, à l'octroi d'une indemnisation pour désagréments liés au chantier et à la disparition de ses affaires.

B_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles de A_____.

A l'audience du Tribunal du 7 mars 2023, B_____ a amplifié ses conclusions de 15'120 fr. à 23'520 fr. A_____ a chiffré l'indemnisation requise à 20'000 fr. et conclu à une réduction de loyer de 60% de janvier 2018 à septembre 2022 en raison du chantier.

A l'issue de l'audience du Tribunal du 12 septembre 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Sur quoi, la cause a été 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

- 1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 8'640 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il 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).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc 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 de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, 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. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1; parmi plusieurs : arrêt du Tribunal fédéral 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1, publié in RSPC 2023 p. 268).

- 1.4 En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC).

Il ne comporte en revanche ni conclusions ni critiques du jugement entrepris.

L'appelant, qui certes comparait en personne, s'est limité à se prévaloir de sa situation personnelle et financière, à rappeler qu'il s'était régulièrement acquitté du loyer et des charges et est revenu sur l'état de l'appartement loué ainsi que sur ses affaires disparues.

Ce faisant, il ne développe aucune argumentation en lien avec le raisonnement des premiers juges, qui ont retenu qu'il avait violé son devoir de diligence (au sens de l'art. 257f al. 1 CO) en ne libérant pas le logement "de rocade", pour des motifs insoutenables. Il ne remet pas non plus en question la constatation du Tribunal selon laquelle il ne disposait plus d'un titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement loué après le 1^{er} novembre 2021, ni celle selon laquelle il demeurerait devoir les frais de l'intimée dus à la double occupation.

Il s'ensuit que l'appel n'est pas motivé conformément à la loi, ce qui ne peut conduire qu'à son irrecevabilité.

2. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1110/2023 rendu le 19 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9639/2022.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.