

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9933/2018

ACJC/1678/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 DECEMBRE 2018

Entre

Madame A_____ et **Monsieur B**_____, domiciliés _____, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 septembre 2018, comparant en personne,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.12.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/831/2018 du 13 septembre 2018, expédié pour notification aux parties le 18 septembre suivant et reçu par B_____ et A_____ le 24 septembre, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précités à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux la villa mitoyenne de 6 pièces située 1_____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ 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).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que depuis l'expiration du contrat de bail, les locataires ne disposaient plus de titre les autorisant à occuper les lieux. Les premiers juges ont fait droit aux conclusions de la bailleresse visant au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

- B. a.** Par acte signé par B_____ et expédié le 27 septembre 2018 au greffe de la Cour de justice, celui-ci a formé recours contre ce jugement. Sans prendre de conclusions formelles, il a déploré la précipitation avec laquelle la bailleresse s'était empressée de résilier le contrat de bail, alors qu'il avait formulé une proposition concrète de remboursement de la dette, et celle avec laquelle la Commission de conciliation en matière de baux et loyers avait traité la présente affaire. Dès lors qu'il avait retrouvé un emploi, il était à nouveau en mesure de régler chaque mois le loyer de la villa. Il demandait de pouvoir payer selon ses moyens actuels et précisait que ses trois enfants étaient scolarisés proches de la villa et étaient intégrés dans le quartier.

A la suite de l'interpellation de la Cour, B_____ et A_____ ont déposé un nouvel écrit qu'ils ont tous deux signé. Ils ont confirmé les termes de leur recours du 27 septembre 2018.

- b.** Dans sa réponse du 12 octobre 2018, C_____ a conclu au rejet du recours.

Elle a joint des pièces qu'elle avait déjà produites en première instance.

- c.** Par réplique du 22 octobre 2018, B_____ et A_____ ont persisté à contester le jugement et réclamer "l'équilibre".

- d.** Dans sa duplique du 29 octobre 2018, C_____ a implicitement persisté dans ses conclusions.

- e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 30 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 16 juin 2017 C _____, bailleresse, a remis à bail à B _____ et A _____, locataires, une villa mitoyenne de 6 pièces située 1 _____, [à] D _____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 4'500 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 24 octobre 2017, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'600 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois d'octobre 2017 et frais de mise en demeure, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 20 décembre 2017, résilié le bail pour le 31 janvier 2018.

c. Par requête déposée au Tribunal le 30 avril 2018, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires, avec exécution directe du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair.

d. Lors de l'audience du 14 juin 2018 du Tribunal, lors de laquelle les locataires, bien que valablement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés, la bailleresse a exposé que le montant dû s'élevait à 41'029 fr. 30 et qu'aucun versement n'était intervenu depuis le mois d'octobre 2017.

Le Tribunal a fixé une nouvelle audience en septembre 2018.

e. Lors de l'audience du 13 septembre 2018, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, exposant que l'arriéré s'élevait désormais à 54'509 fr. 35. Aucun versement n'était intervenu depuis la dernière audience.

B _____, pour sa part, a reconnu devoir ce montant. Il a déclaré vivre dans la maison avec son épouse et leurs trois enfants. Il avait payé les loyers au début du contrat mais avait par la suite perdu son emploi, de sorte qu'il n'avait plus honoré le paiement de ceux-ci. Il avait retrouvé du travail pour le mois de novembre 2018. Il souhaitait proposer un arrangement de paiement.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

1.2 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, les locataires semblent contester tant leur évacuation que l'exécution de cette évacuation.

1.3 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 la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 4'500 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

1.4 Selon la jurisprudence, l'appelant 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).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais 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 (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. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. 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 (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

1.5 En l'espèce, les appelants, qui comparaissent en personne, n'ont pas pris de conclusions formelles à l'appui de leur acte. Par ailleurs, dans la motivation de leur appel, ils se plaignent de divers défauts de la villa, lesquels constituent des allégations nouvelles, irrecevables dès lors que les conditions prévues par l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Ces faits ne sont au demeurant pas pertinents pour trancher du présent litige. Ils ne critiquent pas non plus les faits

retenus par les premiers juges, ni ne soutiennent que les conditions du prononcé de leur évacuation feraient défaut. Ils se contentent d'exposer leur situation personnelle, en particulier le motif pour lequel, selon eux, ils n'ont pas réglé le loyer durant plusieurs mois.

Ainsi, même interprété avec indulgence s'agissant de parties comparant sans avocat, l'appel ne satisfait pas aux exigences précitées.

Il s'ensuit que l'acte d'appel est irrecevable en l'absence de conclusions réformatoires et de motivation.

1.6 Il en va de même du recours, dès lors que les recourants ne critiquent pas non plus les mesures d'exécutions prononcées par le Tribunal. En toute hypothèse, même s'ils avaient pris des conclusions sur ce point, elles auraient été irrecevables car nouvelles (art. 326 al. 1 CPC).

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

2. Même si l'appel avait été recevable, il aurait été infondé.

2.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

2.2 En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir pris du retard dans le paiement des loyers, avoir reçu une mise en demeure, ne pas avoir procédé au remboursement de la dette dans le délai comminatoire et avoir reçu une résiliation de bail. L'ensemble des conditions formelles étant réunies, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

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 irrecevables l'appel et le recours interjetés le 27 septembre 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/831/2018 rendu le 13 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9933/2018-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et 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.