

GE_GERICHTE C/18296/2017 vom 22. Januar 2018

GE Cour de justice, 2018-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18296_2017

FR: GE_GERICHTE C/18296/2017 du 22 janvier 2018

IT: GE_GERICHTE C/18296/2017 del 22 gennaio 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CONDITION DE RECEVABILITÉ ;
MOTIVATION | CPC.311.a1; CPC.321.a1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 22.01.2018 C/18296/2017

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CONDITION DE RECEVABILITÉ ;
MOTIVATION | CPC.311.a1; CPC.321.a1

C/18296/2017 ACJC/68/2018 du 22.01.2018 sur JTBL/867/2017 (SBL) , IRRECEVABLE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CONDITION DE
RECEVABILITÉ ; MOTIVATION Normes : CPC.311.a1; CPC.321.a1 En fait En droit
Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/18296/2017 ACJC/68/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers du LUNDI 22 JANVIER 2018 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____ ,
domiciliés _____, recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19
septembre 2017, comparant en personne, et C_____ , sise _____, intimée, représentée par
_____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement
JTBL/867/2017 du 19 septembre 2017, expédié pour notification aux parties le 22
septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à
évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne
faisant ménage commun avec eux, l'appartement n° 1_____ de quatre pièces situé aux
deuxième et troisième étages de l'immeuble sis D_____, et la cave n° 2_____ qui en
dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique
de A_____ et B_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné
A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ la somme
de 39'832 fr. 75 (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 C_____
avait démontré que des loyers et indemnités pour occupation illicite étaient dus et que
A_____ et B_____ n'avaient pas prouvé s'être acquittés des montants réclamés. Pour le
surplus, les conditions permettant la résiliation du bail en cas de défaut de paiement de loyer
étaient réalisées. Les conclusions de C_____ en paiement d'indemnités pour occupation
illicite jusqu'à la reddition des locaux ont été déclarées irrecevables. B. a. Par acte expédié
le 27 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les
locataires) forment appel de ce jugement. Ils demandent qu'un délai supplémentaire leur soit
accordé, exposant n'avoir toujours pas trouvé de logement, arrivant dans la période
hivernale et étant humainement dans l'impossibilité de déménager avec leur famille sans
savoir où aller. Ils étaient inscrits depuis plusieurs mois dans diverses agences
immobilières, sans résultat. b. Dans sa réponse du 12 octobre 2017, C_____ s'en rapporte

à justice s'agissant de la recevabilité formelle de l'appel et conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions, ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris. C_____ relève que l'appel d'A_____ et B_____ ne comporte pas de critique du jugement entrepris. Elle expose que le montant de l'arriéré au 31 octobre 2017 s'élevait à 43'616 fr. 25 et qu'aucun paiement n'était intervenu depuis le 31 mars 2016. Elle expose encore qu'elle avait elle-même accepté différents reports et que l'allégation selon laquelle des démarches avaient été faites auprès d'agences immobilières n'était étayée par aucun document. C_____ produit par ailleurs des pièces nouvelles, soit un extrait de compte de paiement des loyers arrêtés au 31 octobre 2017, ainsi que des échanges de correspondances entre le 15 juin 2017 et le 12 juillet 2017. c. A_____ et B_____ ont répliqué le 20 octobre 2017, faisant valoir que le montant de l'arriéré était litigieux, car aucun avis de fixation de loyer et de majoration de loyer ne figurait dans les pièces déposées par la bailleuse. Le montant réclamé était dès lors contesté et les appelants concluaient à l'irrecevabilité de la requête en évacuation. Ils fournissaient par ailleurs leur numéro de dossier d'inscription auprès des Fondations immobilières de droit public et produisaient une confirmation de ladite inscription, remontant au 18 mars 2014. Ils exposaient encore avoir deux enfants et une situation financière qui les avait conduits à effectuer des démarches en vue d'obtenir des prestations complémentaires pour famille. d. C_____ a dupliqué le 3 novembre 2017, contestant les allégations d'A_____ et B_____. Le logement litigieux avait été soumis au régime HLM, de sorte qu'un avis de fixation du loyer initial n'était pas nécessaire. Les évolutions de loyer avaient été autorisées par l'autorité administrative. C_____ persistait ainsi dans ses précédentes conclusions. e. Les parties ont été informées le 6 novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. C_____ est propriétaire de l'immeuble sis D_____. b. Elle a conclu un contrat de bail à loyer avec E_____ et B_____ portant sur un appartement de quatre pièces n° 1_____ au deuxième et troisième étage de cet immeuble, ayant pour dépendance une cave n° 2_____, en date du 17 mars 1997. Le contrat de bail est un contrat type pour immeuble HLM qui comporte des clauses particulières concernant l'aide fédérale au sens de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Le loyer était fixé à 13'032 fr. par an auquel s'ajoutait une provision pour charges de chauffage et d'eau chaude à hauteur de 1'200 fr. par an. c. Par avenant du 22 février 1999 consécutif au divorce de E_____ et B_____, intervenu par jugement du 8 octobre 1998, le bail a été porté au nom de B_____ uniquement. d. Dans le cadre d'une procédure inscrite au rôle du Tribunal des baux et loyers sous cause n° C/1_____, A_____ a déclaré s'être marié avec B_____ en 2004 et avoir occupé le logement avec son épouse. Compte tenu du fait que B_____ était désormais mariée et que la mise en demeure et le congé n'avaient pas été notifiés à son époux, la représentante de C_____ a retiré la procédure introduite en raison d'arriérés de loyer. Le Tribunal a alors rendu les locataires attentifs au risque de se voir notifier une nouvelle mise en demeure et un nouveau congé, de sorte qu'il leur était conseillé de prendre les devants pour éviter de se retrouver sans toit. e. Le 23 mars 2017, la représentante de C_____ a adressé aux locataires par courriers séparés, une mise en demeure de régler un arriéré de loyer de 29'325 fr. correspondant aux loyers pour les mois de novembre 2015 à mars 2017, dans un délai de trente jours sous menace de résiliation du bail. Ces courriers ont été retirés par A_____ et B_____ le 1^{er} avril 2017. f. Par courriers et avis de résiliation du bail du 4 mai 2017 adressés sous plis séparés aux locataires, la représentante de la bailleuse a résilié le bail avec effet au 30 juin 2017, l'arriéré de loyer n'ayant pas été payé dans le délai

comminatoire. Ces plis ont été retirés par les locataires le 11 mai 2017. g. Le 19 mai 2017, la représentante de C_____ a informé B_____ de ce qu'elle ne bénéficierait plus de l'aide fédérale dès le 1^{er} juillet 2017, de sorte que l'indemnité pour occupation illicite s'élèverait à 1'775 fr. par mois, charges non comprises. h. C_____ a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation des locataires le 10 août 2017, requérant l'application de la procédure sommaire applicable dans les procédures en protection de cas clairs. Il ressort d'un décompte produit par la bailleuse que les derniers paiements effectués par les locataires remontaient au mois de mars 2016 et que l'arriéré de loyer et de charges s'élevait à 39'866 fr. 25, à la date du 31 août 2017. Selon le même décompte, les charges de chauffage et d'eau chaude s'élevaient à 100 fr. par mois. i. Le Tribunal a convoqué une audience pour le 19 septembre 2017. La convocation a été notifiée aux deux locataires par acte d'huissier, compte tenu du fait qu'ils n'avaient pas réclamés les plis recommandés qui leur avaient été adressés. j. Par courrier du 6 septembre 2017, A_____ a exposé ne pas pouvoir être présent à la date du 19 septembre 2017 en raison d'un examen de ses oreilles qui ne pouvait être repoussé. Il demandait donc que l'audience soit reportée. A l'appui de sa requête, il a produit une confirmation d'inscription à des examens visant à l'obtention d'une carte professionnelle de chauffeur-limousine faisant état d'un examen pour le 19 septembre 2017, au moment de l'audience. k. Lors de l'audience du 19 septembre 2017, ni A_____ ni B_____ ne se sont présentés. Ils ne se sont pas fait représenter. La représentante de C_____ a déclaré que l'arriéré s'élevait désormais à 39'832 fr. 75, le dernier versement remontant au mois de mars 2016. Elle a persisté dans la requête en évacuation et a amplifié les conclusions en paiement à hauteur de l'arriéré. Un nouveau décompte confirmant ce qui précède a été produit.

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). Il est toutefois irrecevable dans les affaires portant sur les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 al. 1 let. a CPC). En vertu de l'art. 319 al. 1 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (Reetz in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC). 1.2 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 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). 1.3 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 22'500 fr. En prenant en compte la durée prévisible de la procédure, à l'issue de laquelle un congé pourrait à nouveau être donné, soit en l'espèce, environ neuf mois, ainsi que le montant faisant l'objet de conclusions en paiement, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($39'832 \text{ fr. } 75 + (22'500 \text{ fr. } / 12 \text{ mois} \times 9 \text{ mois}) = 56'707 \text{ fr. } 75$). 1.4 L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 314 al. 1 CPC). Il est ainsi intervenu en temps utile. 2. 2.1 La motivation est une condition de recevabilité de l'appel, respectivement du recours, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, la Cour n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, in SJ 2012 I 232). 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). La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC); cependant, elle n'est pas tenue d'examiner de sa propre initiative toutes les questions de fait et de droit qui se posent comme le ferait un tribunal de première instance. Elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient manifestes (ATF 142 III 413 = SJ 2017 I 16 consid. 2.2.4; arrêts non publiés du Tribunal fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1). La motivation d'un recours (art. 321 al. 1 CPC) doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir d'il faut suivre une partie de la doctrine qui considère que les exigences de motivation d'un recours sont plus strictes que celles d'un appel (Bohnet, CPC annoté, 2016, n° 1 ad. art. 321 CPC, et les références). La réplique ne peut pas être utilisée pour compléter l'appel ou l'améliorer. Elle sert essentiellement à formuler des explications suscitées par le contenu de l'écriture de l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_487/2014 du 28 octobre 2014 consid. 1.2.4). 2.2 En l'espèce, l'acte d'appel est formulé de manière brève, par un courrier demandant qu'un délai supplémentaire soit accordé, les appelants soutenant n'avoir pas trouvé de logement et la période hivernale approchant. L'appel semble ainsi porter uniquement sur l'exécution de l'évacuation, soit le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris. Cela pose la question du traitement de l'acte des locataires comme appel ou comme recours. Cette question peut toutefois rester indécise, vu les considérations ci-dessous. En effet, l'acte des locataires se résume à une considération générale et ne comporte aucune critique des motifs ayant conduit le Tribunal à rendre le jugement du 19 septembre 2017. En particulier, cet acte ne critique pas la motivation des premiers juges concernant les mesures d'exécution, se contentant de faire état, d'une manière toute générale, de l'existence d'un autre critère que ceux pris en compte par les premiers juges. Pour le surplus, l'acte ne comporte pas non plus de critique sur le montant du loyer dû, ni sur son paiement, ni sur aucune des conditions permettant de résilier le bail et de requérir l'évacuation. 2.3 Une argumentation plus substantielle figure dans la réplique. Comme rappelé plus haut, la réplique ne peut toutefois pas servir à compléter l'appel ou l'améliorer, de sorte qu'elle ne peut être prise en compte dans le cadre de l'examen de la

motivation de l'appel. 2.4 Il découle de ce qui précède que l'acte formé par A_____ et B_____ est irrecevable, qu'il soit traité comme appel ou comme recours, faute de motivation suffisante. 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 irrecevable l'appel respectivement le recours interjeté le 27 septembre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/867/2017 rendu le 19 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18296/2017. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté 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. cf. consid. 1.2 .

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.