



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5415/2022

ACJC/1279/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 OCTOBRE 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2022, comparant en personne, élisant domicile chez B_____, _____ [GE],

et

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE C_____, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Nadia Isabel CLERIGO, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.10.2022.

EN FAIT

- A. a.** A _____ a loué à la SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE C _____ les objets suivants :
- un box double n° 1 _____ situé à "2 _____";
 - un box à moto n° 3 _____ situé au sous-sol du centre commercial de D _____;
 - une place de parking extérieure n° 4 _____ située chemin 5 _____ no. _____;
 - une place de parking extérieure n° 6 _____ située sur le parking de D _____.
- b.** Par avis officiels du 29 avril 2019, la bailleuse a résilié, avec effet au 30 juin 2020, les baux des deux boxes et des deux places de parkings susmentionnés.
- c.** Le locataire a contesté ces congés, qui ont été déclarés valables par jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/898/2021 du 26 octobre 2021, désormais entré en force.
- d.** Le 22 mars 2022, la bailleuse a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation avec exécution directe du locataire.
- e.** Par courrier du 2 mai 2022, signé "p.o" par B _____, le locataire a sollicité le report, voire la restitution de l'audience fixée le lendemain en raison de son état de santé "particulièrement affecté", ce qui était confirmé par un certificat médical qu'il joignait. Il a encore précisé que les contrats de bail litigieux étaient "interdépendants" d'autres baux qui faisaient l'objet d'une procédure en contestation de résiliation et dont ils devaient suivre le sort. Le jugement d'évacuation pourrait dès lors s'avérer contradictoire avec les jugements à rendre dans la procédure précitée.
- Selon le certificat médical joint, établi le 2 mai 2022 par la Dresse E _____, cette dernière indiquait certifier que l'état de santé actuel de A _____ ne lui permettait pas de se rendre à l'audience du lendemain.
- f.** Par courriel du 3 mai 2022 adressé à B _____, la greffière du Tribunal a confirmé le maintien de l'audience et signalé à ce dernier que, muni, d'une procuration, il pouvait représenter A _____.
- B _____ a indiqué ne pas être disponible pour se présenter à l'audience.
- g.** A l'audience du 3 mai 2022, lors de laquelle le locataire n'était ni présent, ni représenté, la bailleuse a persisté dans ses conclusions.

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

-
- B.** Par jugement JTBL/412/2022 du 3 mai 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens le box double n° 1_____ situé à "2_____", le box à moto n° 3_____ situé au sous-sol du centre commercial de D_____, la place de parking extérieure n° 4_____ située chemin 5_____ no. _____ et la place de parking extérieure n° 6_____ située sur le parking de D_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé la SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que les congés sur lesquels se basait la requête ne comportaient aucun motif de nullité; ils avaient d'ailleurs été déclarés valables par jugement du 26 octobre 2021. Depuis l'expiration du contrat de bail, le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la partie requérante de sorte que son évacuation serait prononcée.

De plus, la bailleuse avait requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il serait fait droit, aucun élément ne justifiant par ailleurs d'accorder un délai au locataire, de sorte que l'exécution forcée du jugement était prononcée dès son entrée en force.

- C.**
- a.** Par acte expédié le 13 juin 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.
 - b.** SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes autres conclusions.
 - c.** Le 8 juillet 2022, en l'absence de réplique, les parties ont été avisées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.**
- 1.1** 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).
 - 1.2** Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, la validité de la résiliation du bail est contestée. Le montant du loyer des boxes et places de parking n'étant pas connu, la valeur litigieuse ne peut être

établie. Un recours ayant été formé, il sera admis que cette voie de droit est ouverte.

1.3 Le recours contre l'évacuation et l'exécution de celle-ci a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 et 2 CPC), de sorte qu'il est recevable.

- 2.** Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu. Il avait requis le report de l'audience devant le Tribunal, pour un motif qui avait été retenu puisque B_____ avait été invité à le représenter. Le Tribunal n'ayant pas convoqué une nouvelle audience, son comportement était contradictoire. Il aurait par ailleurs dû tenir compte des éléments qu'il avait mentionnés dans son courrier. Enfin, la situation ne présentait aucune urgence.

2.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1, 167 consid. 4.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

La jurisprudence admet qu'un manquement au droit d'être entendu puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références citées). Une réparation est également justifiée lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF

142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2 et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, il ressort du courriel du greffe du Tribunal que l'audience était maintenue, ce qui signifie que le motif de report invoqué n'avait pas été considéré comme suffisant. Le recourant ne saurait donc être suivi lorsqu'il soutient que le Tribunal se serait comporté de manière contradictoire en admettant, d'une part, le motif de report invoqué et ne convoquant pas, d'autre part, une nouvelle audience.

A cet égard, le certificat médical produit n'était effectivement pas suffisant pour justifier le report de l'audience dans la mesure où il ne fait qu'indiquer que l'état de santé du recourant ne lui permet pas de se présenter à ladite audience, sans autre

explication. Il n'indique en particulier pas si le recourant est empêché pour cause de maladie ou d'accident, ni quelle est la durée de cet empêchement. L'absence totale de précision du certificat médical ne permet par ailleurs pas de comprendre pour quel motif la demande de report a été effectuée la veille seulement de l'audience. Enfin, il est rappelé qu'un certificat médical ne suffit pas nécessairement, à lui seul et en lui-même, à rendre vraisemblable une incapacité médicale à répondre à une convocation (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral 5A_799/2021 du 12 avril 2022 consid. 3.2.2). Dans ces circonstances, aucun motif de renvoi n'ayant été rendu vraisemblable, le Tribunal pouvait valablement maintenir son audience. Il ne peut donc lui être reproché d'avoir violé le droit d'être entendu du recourant qui avait été dument convoqué à l'audience du 3 mai 2022.

En tout état de cause, une violation du droit d'être entendu du recourant pourrait être réparée devant la Cour et la cause est en état d'être jugée.

Le recourant expose que les baux litigieux sont liés à d'autres baux pour lesquels une procédure est pendante devant la Cour et qu'il convient d'éviter que des décisions contradictoires soient rendues. Cela étant, la validité des congés litigieux dans la présente procédure a été admise par jugement du 26 octobre 2021. Seule était donc discutée la question de l'évacuation, laquelle ne saurait être remise en cause par l'existence de procédures connexes dans la mesure où le recourant ne dispose plus d'aucun titre lui permettant d'occuper les emplacements loués selon le jugement précité, désormais entré en force. Dans ces circonstances, l'évacuation du recourant est fondée.

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 13 juin 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/412/2022 rendu le 3 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5415/2022.

Au fond :

Rejette ce recours.

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 Serge PATEK, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; 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.