



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4852/2023

ACJC/1593/2023

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 4 DECEMBRE 2023**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2023,

et

**1) Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève,

**2) Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.12.2023.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/421/2023 du 25 mai 2023, reçu par A\_\_\_\_\_ le 7 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 3 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir leur évacuation dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'400 fr. (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 19 juin 2023, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule, suspende la procédure et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions.
- b.** Le 4 juillet 2023, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel.
- c.** Les parties ont été informées le 7 août 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en tant que locataires, et B\_\_\_\_\_, en tant que bailleur, ont été liés par un contrat de bail à loyer du 25 août 1994 portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé à 600 fr. par mois.
- b.** A la suite d'une demande de travaux et de réduction de loyer introduite par les locataires, le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement JTBL/886/2005 du 30 mai 2005 par lequel il a notamment ordonné au bailleur d'exécuter dans les règles de l'art les travaux de suppression de la cause des infiltrations d'eau et de remise en état de la tabatière située en toiture et a réduit le loyer de 20% dès le 1<sup>er</sup> mars 2004 jusqu'à l'exécution des travaux.
- c.** Le 8 février 2019, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui verser la somme de 1'800 fr. (à savoir la différence entre le loyer dû de 600 fr. et le loyer payé de 480 fr. pendant quinze mois) dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du bail.

Une nouvelle mise en demeure a été adressée par la régie aux locataires le 7 mars 2019, sous menace de résiliation du bail.

Par avis du 26 avril 2019, le bailleur a résilié le bail pour le 31 mai 2019 pour défaut de paiement. Les locataires continuaient à s'acquitter du loyer réduit en 480 fr. quand bien même un réajustement du loyer était effectif à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017 en raison des travaux effectués par la bailleuse.

**d.** Par jugement JTBL/502/2021 du 1<sup>er</sup> juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace ce congé.

Par arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023, la Cour de justice a confirmé ce jugement.

Le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre cet arrêt a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 4A\_139/2023 du 21 mars 2023.

**e.** Le 19 avril 2023, A\_\_\_\_\_ a formé par devant la Cour une demande de révision de l'arrêt ACJC/116/2023.

Cette demande a été déclarée irrecevable par arrêt de la Cour ACJC/1496/2023 du 11 novembre 2023.

**f.** Le 14 mars 2023, B\_\_\_\_\_ a déposé à l'encontre de A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ une action en évacuation par la voie du cas clair par-devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation ainsi que le paiement par les locataires de 2'400 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite.

**g.** Lors de l'audience du Tribunal du 25 mai 2023, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. A\_\_\_\_\_ a sollicité la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue de la demande en révision, et s'est opposée à la requête, le cas n'étant pas clair vu les faits nouveaux invoqués. Elle s'est également opposée à la demande en paiement, indiquant avoir versé 480 fr. de novembre 2018 à mars 2019, estimant ne pas devoir verser l'intégralité du loyer en l'absence de travaux correctement effectués. Elle a en outre sollicité l'octroi d'un délai humanitaire de six mois au motif qu'elle risquait de se retrouver à la rue si un jugement d'évacuation devait être prononcé, ce à quoi B\_\_\_\_\_ s'est opposé, au motif que la locataire n'avait produit aucun justificatif de recherche de logement.

C\_\_\_\_\_ n'était ni présent, ni représenté.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

---

## **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 et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

**1.2** En l'espèce, l'appelante fait valoir que le congé est injustifié. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été déposé dans les délais et selon les formes légales, et est par conséquent recevable (art. 314 et 311 CPC).

2. Le Tribunal a considéré que depuis que la validité du congé avait été confirmée suite à une longue procédure ponctuée de nombreux actes d'instructions, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne disposaient plus de titre les autorisant à occuper l'appartement appartenant à B\_\_\_\_\_, de sorte que leur évacuation devait être ordonnée. Il n'y avait pas lieu de suspendre la procédure d'évacuation jusqu'à droit jugé sur la demande de révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023. Le congé avait été donné pour le 31 mai 2019 et A\_\_\_\_\_ n'avait pas fait de recherche de logement, de sorte qu'il n'était pas possible de lui octroyer un sursis humanitaire. A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ devaient quatre mois de loyer à fin mai 2023, soit 2'400 fr., et devaient être condamnés à verser ce montant à leur partie adverse.

L'appelante fait valoir qu'elle a demandé la révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023 confirmant la validité du congé au motif qu'une expertise datée du 20 janvier 2023 établissait que les défauts dont elle se plaignait n'avaient pas été supprimés, ce qui justifiait qu'elle continue à verser un loyer inférieur à ce qui avait été convenu. Il y avait lieu de suspendre la présente cause jusqu'à droit jugé sur cette demande en révision.

Ladite demande a cependant été déclarée irrecevable par arrêt de la Cour ACJC/1496/2023 du 11 novembre 2023.

Il n'y a par conséquent pas lieu de suspendre la présente procédure.

L'appelante ne forme pas d'autre grief contre le jugement concerné. Elle ne critique en particulier pas de manière motivée le refus d'octroi d'un sursis humanitaire, ni les raisons qui ont conduit le Tribunal à faire droit aux conclusions en paiement de l'intimé.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

- 3.** 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).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 juin 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/421/2023 rendu le 25 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4852/2023-24-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.*