



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7499/2011

ACJC/1313/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011

Entre

Monsieur E_____, domicilié rue F_____, à Onex, appelant et intimé d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 juin 2011, comparant en personne,

et

1) **CAISSE DE PENSION**_____, sise _____, à Zurich, intimée et appelante, comparant par Me Diana Zehnder Lettieri, avocate, 7, rue Ferdinand-Hodler, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Madame S**_____, domiciliée avenue B_____, à Onex, intervenante, comparant en personne,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

EN FAIT

A. a. Selon contrat de bail du 20 août 2001, la CAISSE DE PENSION_____ (ci-après : la Caisse de pension), en qualité de bailleuse, a loué à E_____ et à E_____ F_____, en qualité de locataires conjoints et solidaires, un appartement de 3 pièces no 62 au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____, avenue B_____ à Onex, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1'130 fr. auquel s'ajoutaient la provision pour charges de 65 fr. par mois et la taxe de télévision par câble de 10 fr. par mois.

Le bail a été conclu pour une durée indéterminée, prenant effet le 1^{er} septembre 2001. Le bail pouvait être résilié trois mois à l'avance pour la fin de chaque mois, sauf en décembre.

b. Par avenant du 29 juin 2005, le bail a été reconduit au seul nom de E_____ dès le 1^{er} août 2005.

La raison de cette modification du contrat n'a pas été exposée.

c. Le 19 décembre 2006, la Caisse de pension a encore loué à E_____ et à E_____ F_____, agissant solidairement, un garage sis au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble situé _____, avenue B_____ à Onex. Le loyer a été fixé à 155 fr. par mois et la location devait prendre effet le 1^{er} janvier 2007.

d. En date du 15 octobre 2010, la bailleuse a adressé séparément, à chacun des colocataires, un avis comminatoire. Celui destiné à E_____ l'invitait à payer le solde impayé du loyer de juin 2010, soit 717 fr. 90 ainsi que les loyers de l'appartement et du parking pour le mois d'octobre 2010 représentant les sommes de 1'205 fr. et 155 fr. respectivement; l'avis envoyé à E_____ F_____ ne concernait que le loyer du parking pour octobre 2010. Les deux avis attiraient l'attention des locataires sur le fait qu'à défaut de paiement des sommes réclamées dans un délai de 30 jours, leurs baux seraient résiliés.

e. Par courrier du 23 novembre 2010 auquel étaient jointes deux formules officielles de résiliation, la bailleuse a avisé E_____ de la résiliation des baux de son appartement et de son parking pour le 31 décembre 2010.

f. Par lettre du 23 décembre 2010, la bailleuse a informé E_____ qu'elle procéderait à l'état des lieux de sortie le 4 janvier 2011.

Celui-ci ne s'est pas présenté ce jour là, de sorte que l'appartement n'a pu être restitué.

B. a. Par acte adressé le 1^{er} avril 2011 au Tribunal des baux et loyers, la Caisse de pension, agissant par voie de procédure sommaire et invoquant l'existence d'un cas clair, a assigné E_____, prenant à son encontre les conclusions suivantes :

"1. Condamner Monsieur E_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens et de tous autres occupants en laissant en bon état locatif l'appartement no 62 de 3 pièces sis au 6^{ème} étage de l'avenue B_____, 1213 Petit-Lancy ainsi que du garage no 272 sis au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble dont d'agit.

2. Autoriser la requérante, si le cité n'a pas quitté les lieux dans les dix jours à compter de l'entrée en force du jugement, de requérir l'intervention de la police pour procéder à l'évacuation forcée du cité et de tous autres occupants.

3. Condamner Monsieur E_____ à payer dès le 1^{er} janvier 2011 à la Caisse de pension la somme de CHF 1'130.- par mois pour l'appartement, CHF 75.- par mois d'acomptes chauffage et frais accessoires, et CHF 155.- par mois pour le garage, à titre d'indemnités pour occupation illicite.

4. Condamner Monsieur E_____ en tous les dépens de l'instance, qui comprendront les coûts d'expédition, de signification et d'exécution du jugement.

5. Débouter Monsieur E_____ de toutes autres ou contraires conclusions."

b. Bien que dûment cité, E_____ n'a pas comparu à l'audience tenue le 14 juin 2011 par le Tribunal des baux et loyers.

Lors de cette audience, la Caisse de pension a retiré ses conclusions en évacuation concernant le parking, ses conclusions en paiement et ses conclusions tendant à l'allocation de dépens, persistant dans sa requête pour le surplus.

c. Statuant par jugement no JTBL/717/2011 rendu par voie de procédure sommaire le 23 juin 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné E_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable l'appartement no 62 de 3 pièces sis au 6^{ème} étage de l'immeuble _____, avenue B_____ à Onex (ch. 1) et a autorisé la Caisse de pension à requérir l'évacuation par la force publique "du chiffre 1" ci-dessus dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Ce jugement a été communiqué à la Caisse de pension par pli recommandé du 30 juin 2011 et à E_____ par acte d'huissier du 4 juillet 2011, étant précisé que l'huissier a remis le jugement en main de S_____, qui occupait le logement loué par E_____.

C. a. Par acte expédié le 12 juillet 2011 à la Cour de justice, E_____ a déclaré faire appel dudit jugement. Il indiquait être domicilié _____, rue F_____ à Onex. Il a exposé en substance avoir sous-loué son appartement dès le 1^{er} février 2008 à

S_____, sous-location qu'il avait signalée à la régie; S_____ avait même formulé une demande de reprise du bail auprès de la régie qui lui avait demandé de patienter. Après avoir reçu l'avis de résiliation de son bail, il avait lui-même dû donner congé à S_____, par lettre du 28 mai 2011 pour le 31 août 2011.

S_____ ayant contesté ce congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, il était de son devoir, en qualité de sous-bailleur, de faire en sorte que sa sous-locataire puisse bénéficier de son préavis de trois mois, contester le congé et solliciter la prolongation de son bail de sous-location.

b. Il a ainsi formulé les conclusions suivantes :

Principalement, lui permettre de respecter ses devoirs de sous-bailleur et de respecter le préavis de S_____ qui échoit le 31 août 2011.

Subsidiairement, et au vu de la crise du logement à Genève, tenir compte de la demande de prolongation de la sous-location de S_____ pendante à la Commission des baux et loyers et lui accorder ladite prolongation, ou la reprise du bail.

c. Par acte expédié le 12 juillet 2011 à la Cour de justice, S_____ a déclaré faire appel du jugement du 23 juin 2011 ou, à tout le moins, vouloir intervenir dans le litige opposant E_____ à la Caisse de pension.

A l'appui de sa démarche, elle a confirmé sous-louer depuis le 1^{er} février 2008 l'appartement sis _____, avenue B_____ à E_____ à qui elle avait toujours versé ponctuellement le loyer, y compris pour les mois qui avaient donné lieu à la résiliation du bail principal.

Elle avait reçu un avis de résiliation de son bail le 28 mai 2011 et avait contesté le congé devant la Commission des baux et loyers, sollicitant par ailleurs une prolongation de son bail de 4 ans. Elle était également disposée à reprendre le bail principal, ce qu'elle avait fait savoir à la régie.

Elle occupait l'appartement seule, avec ses deux jeunes enfants. Elle estimait inéquitable d'avoir à subir les conséquences de l'évacuation alors qu'elle n'était pas responsable du défaut de paiement du loyer principal.

Elle concluait enfin à ce que lui soit reconnue la qualité pour agir en appel ou pour intervenir et, subsidiairement, qu'il soit tenu compte de sa demande de prolongation de bail pendante devant la Commission des baux et loyers et de lui accorder, sinon la reprise du bail, du moins une prolongation de bail de 4 ans renouvelable.

d. Dans le délai imparti, la Caisse de pension a conclu au déboutement de l'appelant ainsi qu'à celui de S_____ et a sollicité la confirmation du jugement entrepris.

La Caisse de pension a indiqué avoir appris, par un courrier de E_____ du 7 juillet 2010, l'existence de la sous-location de son appartement, partiellement meublé, à S_____ pour le loyer mensuel de 1'305 fr. Elle avait alors sollicité des renseignements à ce sujet, qu'elle avait obtenus en mars 2011. Elle n'était par ailleurs pas en mesure de se prononcer sur la demande de reprise de bail de S_____ en raison notamment de la procédure en cours à l'égard du locataire principal.

e. La Cour a gardé la cause à juger au terme de l'échange d'écritures.

EN DROIT

1. **1.1** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

En cas de demande d'expulsion, la valeur litigieuse doit être déterminée selon l'appréciation du Tribunal (art. 91 al. 2 CPC). Cette valeur peut correspondre, pour le bailleur, à son intérêt économique au départ du locataire; si le recours émane de ce dernier, la valeur litigieuse correspond à la somme du loyer entre le moment du dépôt du recours et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers 2011, ch. 2.4.3 p. 49 et réf. citées, notes 62 à 64).

1.2 Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel est de 1'205 fr., charges comprises.

La durée séparant le dépôt du recours du départ prévisible du locataire peut être estimée à 9 mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant 30 jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce Tribunal et trente jours pour la mise à exécution de cet arrêt.

La valeur litigieuse s'obtient en multipliant le loyer mensuel par le nombre de mois nécessaire au départ, soit $1'205 \text{ fr.} \times 9 = 10'845 \text{ fr.}$

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

2. **2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel 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 d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, *Le code de procédure civile*, 2009, p. 165; LACHAT, *op. cit.*, ch. 4.4.2.2 p. 167).

2.2 En l'occurrence, la requête soumise au premier juge, qui se fondait sur un congé anticipé, non contesté, consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartenait à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de fait n'était pas contesté et la situation juridique, exempte de difficultés; en outre, l'affaire n'était pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

Le délai d'appel était de 10 jours.

2.3 L'acte d'appel, qui respecte ce délai est à cet égard recevable.

3. 3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

Il doit par ailleurs être motivé (art. 311 al. 1 CPC) et contenir des conclusions (art. 315 al. 1 CPC).

Ces dernières déterminent la saisine de l'instance d'appel qui est liée par les conclusions des parties.

Il est donc important que, dans son mémoire d'appel, le recourant prenne des conclusions, indiquant précisément quels points du dispositif de la disposition attaquée il conteste et quelles modifications il demande. L'obligation de formuler des conclusions précises est toutefois tempérée par la possibilité pour l'autorité d'appel de tenir compte de conclusions implicites (HOHL, *Procédure civile*, Tome II, 2010, n. 2377 p. 432).

Sous l'angle de la motivation, dans les causes régies par le principe de disposition et la maxime des débats, il appartient aux parties d'indiquer aux juges leurs moyens. Le recourant doit donc présenter une motivation complète et précise. Il a l'obligation de motiver son recours, à savoir indiquer les points de la décision qu'il estime entachés d'erreurs et faire valoir ses motifs de violation du droit et de constatation inexacte des faits (HOHL, *op. cit.*, n. 2405 p. 436; CHAIX, *Introduction au recours de la nouvelle procédure fédérale*, in SJ 2009 II 265 n. 14; RETORNAZ, *L'appel et le recours*, in *Procédure civile suisse*, Neuchâtel, 2010, p. 403 n. 173 et 174; HOFMANN/LUSCHER, *Le code de procédure civile*, 2009, p. 194; LACHAT, *op. cit.*, ch. 5.2.3.1 p. 186, 187).

Le Tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appel interjeté par le locataire ne répond pas aux exigences minimales requises en matière de motivation et de conclusions.

Alors que l'appel est un moyen de procédure qui permet au justiciable d'obtenir l'annulation ou la modification du jugement dont il se plaint, l'appelant n'a formulé dans le cas particulier aucune conclusion, expresse ou implicite, quant au sort du jugement entrepris. L'instance d'appel est ainsi dans l'impossibilité de statuer, faute de connaître les conclusions de l'appelant à l'égard de la décision rendue.

L'appelant n'adresse par ailleurs aucun grief à l'encontre de cette décision qu'il ne critique pas. Il ne fait état d'aucune constatation inexacte des faits, ne remettant en cause aucun de ceux qui étaient propres à justifier la résiliation anticipée de son bail fondée sur l'art. 257 d CO.

Il ne se prévaut d'aucune violation non plus d'une quelconque règle de droit et encore moins de celles qui étaient à la base de cette résiliation.

En définitive, la démarche de l'appelant a pour seul but de plaider la cause de sa sous-locataire et d'obtenir, par le biais de l'appel, un délai supplémentaire pour cette dernière, lui-même disposant de son propre logement.

A supposer qu'il puisse se prévaloir d'un intérêt juridique sur ce point, autre condition de recevabilité de son appel (art. 59 al. 2 lit. a CPC; HOHL, op. cit., n. 2242-2244 p. 480), cet intérêt ne saurait suppléer le défaut de motivation et l'absence de conclusions de l'acte d'appel.

L'irrecevabilité de ce dernier doit dès lors être constatée.

4. La sous-locataire a adressé le 12 juillet 2011 à la Cour de céans une demande "d'appel ou d'intervention" sur le sort de laquelle il convient également de statuer.

4.1 Sont légitimées à recourir contre une décision, les personnes qui ont été parties au procès, ainsi que leurs successeurs en droit, de même que le défaillant à la procédure de première instance ou encore l'intervenant accessoire, pour autant que ses moyens ne soient pas en contradiction avec ceux de la partie principale (HOHL, op. cit., n. 2360 p. 429). Les tiers n'ont pas de voie de recours, si ce n'est, indirectement, en contestant ultérieurement les décisions du juge de l'exécution (art. 346 CPC; RETORNAZ, op. cit., ch. 90, 91 p. 383).

4.2 La question se pose de savoir s'il faut admettre qu'un tiers puisse cependant interjeter recours contre une décision à laquelle il n'était pas partie, tout en se déclarant intervenant accessoire; il s'agirait de la sorte d'une intervention formée

pendant le délai de recours, doublée d'un recours interjeté sur le fondement de l'art. 76 al. 1 CPC (RETORNAZ, op. cit., n. 101 p. 386, 387).

4.2.1 Selon l'art. 74 CPC, quiconque rend vraisemblable un intérêt juridique à ce qu'un litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties peut en tout temps intervenir à titre accessoire et présenter au Tribunal une requête en intervention à cet effet.

Il est admis, selon certains auteurs, que l'intervention accessoire puisse être requise même lorsque la cause est déjà pendante en seconde instance cantonale (RETORNAZ, op. cit., n. 101 p. 386 et réf. citées). Ce dernier auteur, sans exclure cette possibilité, lui est plutôt défavorable (ibid p. 387 et 388).

4.2.2 L'intervenant accessoire soutient la cause de la partie principale qu'il a choisi d'assister; à cet effet, il peut accomplir tous les actes de procédure compatibles avec l'état du procès et qui sont utiles à la partie principale. Ces actes ne sont pas considérés s'ils contredisent les déterminations de la partie principale (art. 76 CPC). Seule la partie principale peut disposer de l'objet du litige, de sorte que l'intervenant n'a pas le pouvoir d'accomplir des actes de disposition, tels qu'acquiescement, désistement, etc. L'intervenant accessoire occupe une position dépendante, si bien que la partie principale pourra transiger, retirer ou mettre fin à l'appel sans son accord (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6896; RETORNAZ, op. cit., n. 104 p. 387).

4.2.3 Au vu de ces éléments, l'on doit retenir que le tiers qui entend intervenir en seconde instance cantonale n'a pas qualité pour recourir contre le jugement en lieu et place de la partie principale qui s'en serait abstenu.

Par ailleurs, si son "recours" est formé parallèlement à celui déposé par cette partie principale, il ne revêt aucun effet propre et se résume à une simple demande d'intervention.

Enfin, lorsque, comme dans le cas présent, l'appel de la partie principale est déclaré irrecevable, le dépôt d'un recours par une partie demandant à intervenir à titre accessoire ne saurait saisir valablement l'instance de recours. En effet, la demande d'intervention, en raison de son caractère accessoire, suppose le maintien de la litispendance de l'appel principal dont elle dépend. Si celui-ci est retiré, déclaré irrecevable ou manifestement mal fondé, il n'y a plus place pour une intervention. C'est aussi la situation qui prévaut en matière d'appel joint (art. 313 al. 2 lit. a CPC).

4.2.4 L'irrecevabilité de l'appel principal conduit ainsi la Cour à déclarer irrecevable l'acte formé par la sous-locataire, qu'il soit considéré comme un appel ou comme une demande d'intervention.

5. Les parties appelantes et/ou intervenantes succombent dans leurs conclusions, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.
6. A teneur de l'art. 17 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.
7. La valeur litigieuse, calculée selon la jurisprudence fédérale (TF, n.p. 4A_313/2009 du 09.12.2009, consid. 1, ATF 111 II 385 consid. 1) correspond au montant des loyers qui seraient dus jusqu'à la prochaine échéance du bail si la validité du congé contesté n'était pas reconnue.

Compte tenu de la période de protection de trois ans découlant de l'art. 271a al. 1 lit. e CO, la valeur litigieuse se monte à 43'380 fr. (1'205 fr. x 36 mois).

La voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral est ainsi ouverte (art. 74 al. 1 lit. a LTF).

* * * * *

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

I. Préalablement :

Joint les appels.

II. Sur appel de E _____ :

Déclare irrecevable l'appel interjeté par E_____ à l'encontre du jugement JTBL/717/2011 rendu le 23 juin 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7499/2011-7 E.

III. Sur appel et/ou demande d'intervention de S _____ :

Déclare irrecevables l'appel et/ou la demande d'intervention formés le 12 juillet 2011 par S_____.

IV. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.