



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20524/2020

ACJC/1332/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 OCTOBRE 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 février 2021, comparant en personne,

et

B_____ **SA**, sise _____ [VD], intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2021.

EN FAIT

- A.** **a.** A_____, locataire, et B_____ SA, bailleuse, sont liés par un contrat de bail à loyer du 1^{er} mai 2015 portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'300 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 20 avril 2020, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 90 jours le montant de 1'300 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois d'avril 2020 et l'a informé 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.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiel du 29 juillet 2020, résilié le bail pour le 31 août 2020.

d. Par requête en évacuation selon la procédure en cas clair du 14 octobre 2020 au Tribunal des baux et loyers, B_____ SA a conclu à l'évacuation de A_____ avec exécution directe et à sa condamnation au paiement d'un montant de 6'500 fr. correspondant au montant des loyers impayés pour les mois d'avril à août 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2020 (date moyenne), et de la somme de 1'300 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite de l'appartement pour le mois de septembre 2020, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2020.

e. Lors de l'audience devant le Tribunal du 25 février 2021, A_____, bien que valablement convoqué, n'était ni présent, ni représenté, B_____ SA a déclaré que les locaux avaient été restitués le 15 novembre 2020, de sorte qu'elle a retiré ses conclusions en évacuation et en exécution directe. Elle a persisté dans ses conclusions en paiement amplifiées à 9'750 fr. selon décompte produit en audience (loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} avril au 15 novembre 2020).

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

- B.** Par jugement JTBL/142/2021 non motivé du 25 février 2021, reçu le 3 mars 2021 par A_____, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné le précité à payer à B_____ SA la somme de 9'750 fr., correspondant au montant des loyers et indemnités pour occupation illicite impayés du 1^{er} avril 2020 au 15 novembre 2020, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2020 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

- C.** **a.** Par acte déposé le 15 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé une "requête en contestation de jugement". Il a conclu, principalement, à la

constatation de la nullité de la demande en paiement de 9'750 fr., à défaut, à ce que lui soit accordée une "réduction du paiement" de 9'750 fr. à 2'600 fr. correspondant aux loyers des mois d'avril et mai 2020, en tout état à la compensation des dépens et frais éventuels et au déboutement de B_____ SA de toute autre conclusion et, subsidiairement, à "prouver l'état inhabitable de l'appartement et la vétusté de l'immeuble".

b. Le 15 mars 2021, A_____, représenté par un avocat, a par ailleurs requis la motivation du jugement du 25 février 2021.

c. Un jugement motivé a été notifié aux parties le 19 mars 2021, reçu le 24 mars 2021 par A_____. Le Tribunal a considéré qu'il était établi que le locataire devait la somme de 9'750 fr. et qu'il serait donc condamné au paiement de ce montant.

d. Par réponse du 29 mars 2021 à l'acte déposé à la Cour le 15 mars 2021, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à la confirmation du jugement attaqué.

e. Le 7 avril 2021, A_____ a déposé au greffe de la Cour un courrier daté du 18 mars 2021 selon lequel il déposait des documents complémentaires à son recours.

Etait notamment jointe une "requête en contestation de jugement" dont les conclusions diffèrent de celles qui avaient été précédemment prises. Celles-ci tendent, principalement, à ce qu'une réduction de loyer lui soit accordée et, à défaut, à la constatation de la nullité de la "demande en paiement" pour la période du 1^{er} avril 2020 au 15 novembre 2020 et, subsidiairement, à ce que lui soit "accordé" le paiement des loyers des mois d'avril et mai 2020 "correspondant aux derniers mois de bail au vu de la fin de bail accordée oralement par la régie et du caractère vétuste et inhabitable du logement et de l'immeuble tout entier constituant un danger pour la vie des locataires".

Etaient également annexées des photos non datées d'un néon et d'une porte palière.

f. Les parties ont été avisées le 28 mai 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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). 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 9'750 fr. Etant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

-
- 1.2 1.2.1** Le recours, écrit et motivé doit être formé dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 1 et 2 CPC). La suspension des délais ne s'applique pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC). Si le dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié reconnu par le droit fédéral ou le droit cantonal du siège du tribunal, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC).

L'art. 239 CPC prévoit que le tribunal peut communiquer la décision aux parties sans motivation écrite (al. 1). Une motivation écrite est remise aux parties, si l'une d'elles le demande dans un délai de dix jours à compter de la communication de la décision : si la motivation n'est pas demandée, les parties sont considérées avoir renoncé à l'appel ou au recours (al. 2).

1.2.2 La "requête en contestation de jugement" formée le 15 mars 2021 est nécessairement dirigée contre le jugement non motivé puisque la décision motivée a été notifiée postérieurement à cette date, elle est dès lors irrecevable en application de l'art. 239 al. 2 CPC.

Quant à la "requête en contestation de jugement" formée par acte déposé au greffe de la Cour le 7 avril 2021, elle serait tardive, et partant irrecevable, en tant qu'elle devrait être considérée comme un recours dirigé contre le jugement motivé reçu par le locataire le 24 mars 2021. En effet, le délai de recours de dix jours venait à échéance le samedi 3 avril 2021, délai reporté au mardi 6 avril 2021, qui suivait le lundi de Pâques.

1.3 Au surplus, le recourant fonde son argumentation sur des faits nouveaux relatifs à l'état de l'appartement et de l'immeuble dans lequel il se situe, lesquels présenteraient des défauts; l'existence d'un prétendu accord oral tendant à la résiliation du bail pour le 31 mai 2020 est également alléguée pour la première fois devant la Cour. Ces faits nouveaux sont toutefois irrecevables en application de l'art. 326 al. 1 CPC (ainsi que, le cas échéant, de l'art. 317 al. 1 CPC si la voie de l'appel avait été ouverte dans la mesure où ils auraient pu être allégués devant le Tribunal), étant en outre rappelé que le recourant était défaillant en première instance.

Le recours qui se fonde exclusivement sur des faits nouveaux irrecevables est donc également irrecevable pour ce motif puisqu'il ne comporte dès lors aucune motivation recevable.

1.4 Enfin, le recourant ne soutient pas, pour le surplus, que, sur la base des faits retenus par le Tribunal, celui-ci aurait violé le droit en le condamnant à payer à l'intimée le montant de 9'750 fr.

- 2.** 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 :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 15 mars 2021, respectivement le 7 avril 2021, par A_____ contre le jugement JTBL/142/2021 rendu le 25 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20524/2020-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, 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.