



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1479/2022

ACJC/1558/2022

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2022**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2022, comparant en personne.

et

**COMMUNE DE B** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par l'agence immobilière C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.11.2022.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/677/2022 du 22 septembre 2022, reçu par A\_\_\_\_\_ le 30 septembre 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 4 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ [code postal] B\_\_\_\_\_ [GE], ainsi que la cave n° 3\_\_\_\_\_ y afférente (ch. 1 du dispositif), autorisé la COMMUNE DE B\_\_\_\_\_ à requérir son évacuation par la force publique dès le 31<sup>ème</sup> jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B. a.** Le 4 octobre 2022, A\_\_\_\_\_ a formé "appel" de ce jugement, demandant à la Cour de justice de bien vouloir revoir son cas car elle se trouvait dans le désarroi du fait de cette décision d'évacuation. Elle a allégué que tous les loyers en retard avaient été payés depuis l'audience du 22 septembre 2022.

Elle a produit une pièce nouvelle.

**b.** Le 17 octobre 2022 la COMMUNE DE B\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

Elle a produit deux pièces nouvelles.

**c.** Les parties ont été informées le 7 novembre 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

**a.** Le 26 février 1998, la B\_\_\_\_\_, en tant que bailleresse, et D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ [code postal] B\_\_\_\_\_, et de la cave n° 3\_\_\_\_\_ y afférente.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'294 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 18 août 2021, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'932 fr., à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de juin à août 2021, et les a informés 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 impart, la bailleresse a, par avis officiels du 14 octobre 2021, résilié le bail pour le 30 novembre 2021.

d. Le 27 janvier 2022, la bailleresse, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a requis du Tribunal l'évacuation de A\_\_\_\_\_ et le prononcé de mesures d'exécution directe.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 31 mars 2022, A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle vivait seule dans le logement et a exposé sa situation financière. Elle proposait de payer 500 fr. par mois en plus de l'indemnité courante.

La bailleresse a déclaré que l'arriéré se montait à 3'038 fr.

Il a été convenu de reconvoquer la cause ultérieurement pour faire le point de la situation.

f. Le 15 juin 2022, la bailleresse a requis du Tribunal la convocation d'une nouvelle audience, expliquant que la locataire n'avait rien versé en mai et juin 2022.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 22 septembre 2022, la locataire a renouvelé sa proposition de payer 500 fr. par mois en sus des indemnités courantes pour résorber l'arriéré.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a précisé que le montant dû s'élevait à 6'540 fr. Ce n'était pas la première fois que les parties se retrouvaient dans cette situation. Il y avait déjà eu un jugement d'évacuation en 2009 mais le bail avait été remis en vigueur en 2021. Elle sollicitait le prononcé du jugement.

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

## **EN DROIT**

1. Le Tribunal a considéré que la résiliation pour défaut de paiement du loyer signifiée par l'intimée était valable. A\_\_\_\_\_ ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à occuper les locaux de sorte que son évacuation devait être prononcée. Un sursis à l'évacuation de 30 jours devait lui être accordé.

A\_\_\_\_\_ fait valoir, se fondant sur une pièce nouvelle, que tous les loyers en retard ont été versés depuis l'audience du 22 septembre 2022.

### **1.1**

**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).

**1.1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse peut être estimée à six mois de loyer, soit 7'764 fr. (6 x 1'294 fr.), de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

## **1.2**

**1.2.1** Selon l'article 326 al. 1 CPC, les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

**1.2.2** En l'espèce, la pièce nouvelle produite par la recourante est irrecevable, de même que les allégations qui s'y rapportent, conformément aux principes juridiques susmentionnés.

L'argumentation de la recourante devant la Cour se fonde entièrement sur des pièces et allégations de fait nouvelles qui sont irrecevables, de sorte que le recours est irrecevable.

En tout état de cause, le fait que les arriérés de loyers aient par hypothèse été résorbés après la résiliation du bail, qui n'est en elle-même pas contestée, n'est pas un élément susceptible de modifier l'issue du litige.

Le recours sera dès lors déclaré irrecevable.

- 2.** 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 :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 4 octobre 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/677/2022 rendu le 22 septembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1479/2022-6-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*