

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1665/2024
ACJC/1224/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE.

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 mars 2024,

Et

- 1) **Madame B**_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, Etude De Bocard Associés SA, rue du mont-Blanc 3, 1201 Genève,
- 2) **Madame C**_____, sans domicile connu, autre intimée.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/379/2024 du 28 mars 2024, expédié pour notification aux parties le 8 avril 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec eux le studio meublé n° 9 sis chemin 1_____ no. _____ à D_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), a autorisé B_____ à faire procéder à l'évacuation par la force publique de A_____ et C_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ et C_____, conjointement et solidairement, à payer à B_____ la somme de 4'500 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} août 2023 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte reçu au greffe de la Cour de justice le 19 avril 2024, A_____ a formé "recours" contre ce jugement. Il a sollicité le "réexamen" de son dossier et la prise en considération de pièces nouvelles prouvant, selon lui, que le logement est insalubre et que « *la voisine utilise les lieux communs comme si elle vivait seule* ».
- Il a produit deux pièces nouvelles.
- b.** Dans sa réponse du 6 mai 2024, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** C_____ n'a pas répondu dans le délai fixé à cet effet.
- d.** Les parties ont été avisées le 3 juillet 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** B_____, bailleresse, et A_____ et C_____, locataires, ont conclu, dès le 1^{er} juillet 2022, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio meublé n° 9 sis chemin 1_____ no. _____, à D_____.
- b.** Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'500 fr. par mois.
- c.** Le 20 juin 2023, B_____ a introduit par devant le Tribunal une requête en protection des cas clairs tendant à l'évacuation de A_____ et C_____, à l'exécution du jugement d'évacuation et au paiement, pour défaut de paiement depuis le mois de janvier 2023.
- d.** Par jugement JTBL/762/2023 du 21 septembre 2023, le Tribunal a déclaré la requête irrecevable, les allégations de A_____ qui alléguait avoir payé les loyers

en mains du concierge, dénommé E_____, depuis le début du bail, nécessitant une instruction approfondie.

- e. Par avis comminatoire du 3 octobre 2023, B_____ a mis en demeure A_____ et C_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 13'500 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de janvier à septembre 2023 et les a informés qu'à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.
- f. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, B_____ a, par avis officiels du 23 novembre 2023, résilié le bail pour le 31 décembre 2023.
- g. Par requête du 24 janvier 2024, B_____ a introduit une action en évacuation de A_____ et C_____ par devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe et le paiement de la somme de 18'000 fr. correspondant aux loyers impayés pour les mois de janvier à décembre 2023, avec intérêts à 5 % dès le 30 juin 2023.
- h. Lors de l'audience du 28 mars 2024 devant le Tribunal, B_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a déclaré que l'arriéré s'élevait à 21'000 fr., à savoir les loyers et indemnités pour occupation illicite impayés pour les mois de janvier 2023 à février 2024, et a amplifié ses conclusions en paiement à due concurrence. Elle a déposé un chargé de pièces complémentaire mais n'a pas produit de décompte actualisé.

A_____ s'est opposé à la requête. Il a exposé que l'objet loué n'était pas un studio mais une chambre. Les loyers avaient été récupérés par un dénommé E_____, puis par un dénommé F_____. Cette information lui avait été communiquée par le biais d'une affichette placardée sur la porte d'entrée du rez inférieur. Il avait pris le document en photo et pourrait le retrouver dans son téléphone. Il ne pouvait toutefois pas le faire séance tenante car il avait changé de téléphone. Il avait deux téléphones. Il a ainsi laissé, tous les 29 ou 30 du mois, une enveloppe devant l'entrée de sa chambre avec l'argent que, le dénommé F_____ venait récupérer. Il reconnaissait n'avoir rien payé pour les mois de juillet, août et septembre 2023, étant précisé qu'il avait repris par la suite les paiements.

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

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).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. I CPC, JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC, arrêt du Tribunal fédéral 4A 594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu au versement d'un montant de 21'000 fr. à titre d'arriéré de loyer pour les mois de janvier 2023 à février 2024. Ainsi, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3.1 La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, la Cour n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A 290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, 5A 438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A 659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC), mais elle n'est pas tenue d'examiner de sa propre initiative toutes les questions de fait et de droit qui se posent comme le ferait un tribunal de première instance. Elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient manifestes (ATF 142 111 413 = SJ 2017 1 16 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A 258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3, 4A 290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

1.3.2 En l'espèce, l'acte d'appel, formulé de manière brève, demande un "réexamen" du dossier en indiquant, que le logement serait insalubre, qu'une voisine utiliserait les lieux communs « *comme si elle vivait seule* » et que l'appelant aurait été pris à partie par le concierge et d'autres locataires.

L'appelant ne formule aucun grief concernant les conditions de l'art. 257d CO et le prononcé de l'évacuation. Il a d'ailleurs admis que les loyers des mois de juillet, août et septembre 2023 n'avaient pas été réglés.

L'acte d'appel ne comporte ainsi aucune critique des motifs ayant conduit le Tribunal à rendre le jugement du 28 mars 2024, se contentant de faire état d'éléments sans lien avec l'objet du litige.

Il découle de ce qui précède que l'appel interjeté par A_____ est irrecevable, faute de motivation suffisante.

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 19 avril 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/379/2024 rendu le 28 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1665/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente, Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs, Madame Victoria, greffière.

Indication des voies de recours:

Conformément aux art. 72 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 fixée à 21'000 fr. (consid. 1.2.)