

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4165/2015

ACJC/493/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 8 AVRIL 2016**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE), recourante contre un jugement rendu par la 17<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 septembre 2015, comparant par Me Dov Yamin Isaac Gabbai, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**1) SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B**\_\_\_\_\_ **SA**, c/o \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

**2) Monsieur C**\_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_, (GE), comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 avril 2016.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 11 septembre 2015, le Tribunal de première instance a condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 3 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1, rue B\_\_\_\_\_, 12\_\_ Genève, d'ici au 31 décembre 2015 (ch. 1 du dispositif), autorisé SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ passé le délai visé au chiffre 1 précité (ch. 2), donné acte à A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de leur engagement à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA, par mois et d'avance, la somme de 1'520 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite de l'appartement visé au chiffre 1, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et les y a condamné en tant que de besoin (ch. 3), arrêté à 1'000 fr. les frais judiciaires, compensé à due concurrence avec l'avance fournie et mis à charge de A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'000 fr. à titre de remboursement d'avance de frais et ordonné la restitution de la somme de 1'400 fr. à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA (ch. 4), condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA la somme de 900 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 30 octobre 2015, dirigé contre SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, principalement, à l'annulation du chiffre 3 de son dispositif et au déboulement de SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA de toutes autres conclusions, subsidiairement, à l'annulation du chiffre 3 précité et à ce que la "recevabilité" des indemnités pour occupation illicite soit conditionnée à l'occupation effective de l'appartement.
- b.** SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA a conclu, principalement, au rejet du recours dans la mesure où A\_\_\_\_\_ n'avait pas assigné C\_\_\_\_\_, autre partie à la procédure de première instance, et, subsidiairement, au déboulement de A\_\_\_\_\_ des fins de son recours et à la confirmation du jugement attaqué, le tout avec suite de frais judiciaires et dépens.
- C\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminé dans le délai qui lui avait été imparti.
- c.** A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions au terme de sa réplique.
- d.** En l'absence de duplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 16 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits suivants résultent du jugement attaqué.

**a.** SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA est propriétaire de l'immeuble sis 1, rue B\_\_\_\_\_, 12\_\_ Genève.

**b.** Par jugement JTBL/1296/2014 du 12 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné D\_\_\_\_\_, locataire de l'appartement de trois pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble précité, à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui ledit appartement.

**c.** Lors de l'évacuation, la régie chargée de la gestion de l'immeuble a constaté que l'appartement était occupé par A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, lesquels sous-louaient l'appartement au locataire principal, moyennant paiement d'un loyer de 800 fr. chacun.

**d.** A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'ont jamais versé de loyer à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA, ayant au demeurant cessé tout paiement depuis le mois de février 2015, faute de pouvoir obtenir, à leurs dires, de bulletins de versement de l'ancien locataire principal ou de la régie.

**e.** Par requête en protection de cas clair déposée le 2 mars 2015 devant le Tribunal de première instance, SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA, invoquant l'art. 641 al. 2 CC, a requis la condamnation de A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement l'appartement et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'exécution du jugement par la force publique, dès son entrée en force.

**f.** Lors de l'audience de débats et de plaidoiries finales du 27 août 2015 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'ont, selon le jugement du 11 septembre 2015, pas contesté les faits tels que présentés par SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA. A\_\_\_\_\_ relève toutefois dans son recours que selon le procès-verbal de l'audience, elle a contesté être en couple avec C\_\_\_\_\_, comme indiqué dans la requête.

A\_\_\_\_\_ a requis de pouvoir bénéficier d'un sursis de six à huit mois pour lui permettre de se reloger, compte tenu de sa situation personnelle et financière.

**g.** A\_\_\_\_\_ est la mère d'un enfant âgé de quelques mois. Elle travaille en qualité de chargée de communication auprès d'une ONG à concurrence de 40%, ce qui lui procure un revenu de 1'300 fr. par mois. Elle bénéficie également de l'aide fournie par l'Hospice général. Elle est inscrite auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière en vue de trouver une solution de relogement. Elle se dit assurée de voir prises en charge par l'Hospice général les mensualités dues pour l'occupation de l'appartement litigieux.

**h.** C\_\_\_\_\_ bénéficie également de l'aide de l'Hospice général. Il allègue avoir la charge d'un enfant à mi-temps, lequel vit dans l'appartement litigieux durant les périodes concernées.

**i.** SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA a consenti, lors de l'audience du 27 août 2015, à arrêter un terme d'évacuation au 31 décembre 2015, moyennant paiement de l'indemnité pour occupation illicite fixée à un montant de 1'520 fr., et a indiqué qu'elle souhaiterait également pouvoir récupérer le montant des arriérés dus depuis le mois de septembre 2014.

A l'issue de l'audience, A\_\_\_\_\_, soit pour elle son conseil, a indiqué que si SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA devait accéder à sa demande de sursis, elle s'engageait, outre le paiement des indemnités mensuelles, à entreprendre des démarches nécessaires en vue de rembourser l'arriéré dû. Le principe de proportionnalité plaidait en faveur de cette solution compte tenu des intérêts des parties.

**j.** Dans son jugement du 11 septembre 2015, le Tribunal a notamment considéré que le bien-fondé des prétentions de SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA était incontestable et, au demeurant, incontesté, de sorte que la requête serait admise. Eu égard aux déclarations des parties lors de l'audience de plaidoiries finales du 27 août 2015, il fixerait le terme de l'évacuation au 31 décembre 2015 et donnerait acte à A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de leur engagement à verser à la partie requérante une indemnité mensuelle de 1'520 fr. pour l'occupation de l'appartement, ce à compter du mois de septembre 2015, les y condamnant en tant que de besoin. En revanche, à défaut d'accord dûment validé quant au principe, au montant et aux modalités de versement des arriérés, il ne réglerait pas cette question ni ne trancherait, sous l'angle de l'équité, la question d'un sursis éventuellement plus long à accorder aux parties citées compte tenu de leurs situations respectives et de la tension affectant le marché locatif genevois. Cela reviendrait à admettre qu'il dispose d'un pouvoir d'appréciation en l'espèce et, partant, que la situation juridique ne serait pas claire, ce qui n'était pas le cas et retenir le contraire reviendrait à priver arbitrairement la partie requérante de la protection à laquelle elle a droit.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le

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

En l'espèce, A\_\_\_\_\_ indique que la valeur litigieuse correspond à la somme des indemnités pour occupation illicite due entre le moment du dépôt de son acte et le moment où le déguerpissement des sous-locataires pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, ce qui représente une somme de 3'040 fr.

Cette valeur ne paraît pas manifestement erronée, de sorte qu'elle sera prise en compte, étant relevé, d'une part, que le principe même de la restitution des locaux n'était pas contesté devant le Tribunal, seul un sursis étant demandé, et, d'autre part, que même s'il fallait prendre en compte la valeur de l'indemnité pour occupation illicite due par A\_\_\_\_\_ durant le sursis auquel l'intimée a consenti, soit durant quatre mois, ladite valeur resterait inférieure à 10'000 fr. ( $4 \times 1'520 \text{ fr.} = 6'080 \text{ fr.}$ ). Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

**1.2** Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

**1.3** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

Le fait allégué par la recourante selon lequel elle a quitté l'appartement le 30 octobre 2015 est donc irrecevable.

Il en va de même de la conclusion, nouvelle, tendant à ce que le versement de l'indemnité devrait être "conditionné à l'occupation effective de l'appartement concerné".

**1.4** Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2307). Dans le domaine de l'appréciation des preuves et de la constatation des faits, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2). Il faut par ailleurs que l'appréciation des preuves soit susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause, Les faits taxés d'arbitraire doivent ainsi être pertinents pour l'issue du litige et conduire de la sorte à un résultat insoutenable (JEANDIN, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II 257, n. 15 p. 266).

---

Le fait que le juge d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1, non publié in ATF 141 III 20).

2. L'intimée conclut au rejet du recours au motif que C\_\_\_\_\_ n'a pas été assigné comme autre partie dans le recours. Elle ne fournit cependant aucune motivation à l'appui de son grief et n'invoque pas de disposition légale, de jurisprudence ou d'avis de doctrine. Faute de motivation, le grief sera déclaré irrecevable.

Il est rappelé que selon l'art. 71 al. 3 CPC, en cas de consorité simple, chaque consort peut procéder indépendamment des autres. De plus, en tant que l'intimée voudrait voir s'appliquer, dans le cadre du code de procédure civile fédéral, les principes développés sous l'ancien code de procédure civile genevois - selon lesquels, en cas de consorité passive simple, tous les défendeurs en première instance devaient être mis en cause devant la Cour lorsque l'appel était formé par l'un d'eux et que le demandeur n'avait pas obtenu le plein de ses conclusions de première instance contre les autres -, il y aurait lieu de relever que lesdits principes exigeaient également que l'intimé rende vraisemblable qu'il avait un intérêt juridique à la présence à ses côtés d'une partie non assignée en appel (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 7 ad art. 300 LPC), ce qui n'est pas le cas en l'espèce, l'intimée n'expliquant pas pour quel motif sa situation serait péjorée par le fait que C\_\_\_\_\_ n'a pas été assigné devant la Cour, ce qui n'est pas d'emblée évident.

3. La recourante invoque une constatation manifestement inexacte des faits par le Tribunal. Elle fait valoir que C\_\_\_\_\_ n'est pas son compagnon et qu'elle a rencontré celui-ci dans l'appartement lorsque ce dernier s'y est installé.

Lors de l'audience devant le Tribunal du 27 août 2015, la recourante a déclaré que les faits tels que présentés dans la requête, qui désignait notamment C\_\_\_\_\_ comme son compagnon, étaient admis. Il ressort toutefois également dudit procès-verbal qu'elle a indiqué que C\_\_\_\_\_ n'était pas son compagnon, mais son "colocataire". Cela étant, elle n'explique pas en quoi la constatation inexacte invoquée, portant sur la nature de sa relation personnelle avec C\_\_\_\_\_, influencerait sur le sort de la cause et on ne voit pas en quoi tel serait le cas en l'espèce. Le grief sera dès lors rejeté.

4. La recourante invoque que le Tribunal a violé l'art. 58 al. 1 CPC ainsi que son droit d'être entendue. En effet, dans sa requête du 2 mars 2015, l'intimée n'avait pris aucune conclusion tendant au paiement d'une indemnité pour occupation illicite de sorte que, en l'absence d'accord des parties, le Tribunal, qui ne pouvait accorder à l'intimée plus que ce qu'elle réclamait, ne pouvait la condamner au paiement de cette somme. De plus, l'intimée n'ayant pris aucune conclusion en paiement, elle ne pouvait être condamnée sans avoir eu l'occasion de s'exprimer à cet égard, ce qui était d'autant plus choquant que le Tribunal avait instauré une

---

solidarité entre les occupants de l'appartement et n'avait pas conditionné le paiement de l'indemnité à l'occupation effective des locaux.

**4.1** Il ressort du procès-verbal de l'audience devant le Tribunal du 27 août 2015, dont la teneur n'est pas contestée sur ce point par la recourante, que cette dernière, par la voix de son conseil, a indiqué que si l'intimée accédait à sa demande de sursis, elle s'engageait, outre le paiement des indemnités mensuelles, à entreprendre des démarches afin de rembourser l'arriéré dû à la régie.

Le Tribunal a accordé un sursis au 31 décembre 2015, auquel l'intimée avait consenti, et a donné acte à la recourante de son engagement à verser à l'intimée une indemnité mensuelle pour occupation illicite de 1'520 fr. - laquelle correspond au montant du loyer convenu avec le locataire principal - depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, l'y condamnant en tant que de besoin.

**4.2** Ainsi, même si, dans sa requête, l'intimée n'a pas pris de conclusion en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, il ressort du procès-verbal précité que la recourante s'est engagée à payer une telle indemnité si un sursis lui était accordé, ce qui a été le cas. Il ne ressort en revanche pas du procès-verbal que l'engagement de la recourante à payer une indemnité pour occupation illicite aurait été conditionné au fait qu'elle obtienne l'entier du sursis réclamé et elle n'explique d'ailleurs pas pourquoi elle ne se serait pas engagée dans l'hypothèse où elle n'obtenait qu'un sursis partiel, ni pour quel motif elle pourrait rester dans l'appartement durant le sursis accordé sans payer d'indemnité pour occupation illicite. Elle ne peut donc, de bonne foi, se prévaloir de l'absence de conclusion prise par l'intimée en paiement d'une indemnité alors même qu'elle s'est engagée devant le Tribunal à procéder à un tel paiement si elle obtenait un sursis. De plus, la recourante s'étant exprimée sur la question du paiement d'une indemnité lors de l'audience devant le Tribunal, elle ne peut valablement soutenir que son droit d'être entendue a été violé. Ainsi, en donnant acte à la recourante de son engagement à verser à l'intimée une somme mensuelle de 1'520 fr., le Tribunal n'a pas violé le droit fédéral.

Pour le surplus, il ressort du chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué que le Tribunal a donné acte à la recourante et C\_\_\_\_\_ de leur engagement à verser à l'intimée, par mois et d'avance, la somme de 1'520 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite de l'appartement litigieux, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et "les y a condamnés en tant que de besoin". Ainsi, contrairement à ce que la recourante soutient, le Tribunal n'a pas condamné solidairement les parties citées devant le Tribunal au paiement de l'indemnité pour occupation illicite.

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 5.** La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 600 fr. (art. 31 et 38 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais

fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Dans la mesure où elle plaide au bénéfice de l'assistance judiciaire, sa part des frais sera provisoirement prise en charge par l'Etat de Genève (art. 122 CPC), lequel pourra en réclamer le remboursement ultérieurement aux conditions prévues par l'art. 123 CPC.

La recourante sera également condamnée aux dépens de l'intimée, arrêtés à 500 fr., débours et TVA compris (art. 85, 89, 90 RTFMC; art. 20, 23, 25, 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/10327/2015 rendu le 11 septembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4165/2015-17.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de recours à 600 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont provisoirement supportés par l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE B\_\_\_\_\_ SA la somme de 500 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.*