



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16658/2018

ACJC/515/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 5 AVRIL 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o Madame B_____, _____, recourant contre un jugement rendu par la 22ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 10 décembre 2018, comparant en personne,

et

C_____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Michel D'Alessandri, avocat, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.04.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/19417/2018 du 10 décembre 2018, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire dans une procédure en cas clair, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers, le logement de 4 pièces n° 1_____ qu'il occupe au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ à Genève, ainsi que ses dépendances en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative (ch. 1 du dispositif) et a autorisé C_____ SA, dans l'hypothèse où A_____ n'exécutait pas le jugement, à recourir à l'intervention d'un huissier judiciaire et au besoin à la force publique pour obtenir l'exécution de l'évacuation (ch. 2).

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr. et compensés avec l'avance fournie par C_____ SA, ont été mis à la charge de A_____, qui a en conséquence été condamné à verser à C_____ SA la somme de 2'000 fr. à titre de frais judiciaires (ch. 3). A_____ a également été condamné à verser à C_____ SA la somme de 1'180 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4). Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 5).

Ce jugement a été notifié à A_____ le 20 décembre 2018.

- B. a.** Le 29 décembre 2018, A_____ a formé appel contre ledit jugement. Il a conclu, sous suite de frais, principalement à son annulation et à ce qu'il soit constaté que la requête en évacuation formée par C_____ SA à son encontre est irrecevable, les conditions d'application de la procédure sommaire en cas clairs n'étant pas réunies. Subsidiairement, il a sollicité que la Cour le condamne à évacuer l'appartement litigieux "*de manière immédiate*" et "*accepte une évacuation des occupants en date du 28 février 2019*".

b. C_____ SA a répondu le 1^{er} février 2019. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la conclusion de A_____ tendant à ce qu'il soit constaté que la requête en évacuation qu'elle a déposée est irrecevable au motif qu'il s'agit d'une conclusion nouvelle, au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de A_____ aux frais.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit un arrêt de la Cour de justice du 4 décembre 2018 (ACJC/1715/2018; pièce n° 1).

c. A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

d. Par plis du 4 mars 2019, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Par contrat de bail du 2 février 2012, C_____ SA, représentée par la régie D_____ & CIE SA, a loué, avec effet au 1^{er} mars 2012, à E_____ et

F_____ SA, pris solidairement, un logement de 4 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ à Genève.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'600 fr. par mois et les acomptes provisionnels pour le chauffage et l'eau chaude à 140 fr.

b. Par avenant du 21 novembre 2012, G_____ INC est devenue titulaire du bail conjointement et solidairement avec E_____ au lieu et place de F_____ SA.

c. Mi-mars 2016, les locataires ont résilié le bail pour le 28 février 2017, ce qui a été accepté par la bailleuse.

d. En avril 2016, G_____ INC a sous-loué l'appartement précité à B_____. Celle-ci l'occupe notamment avec sa sœur H_____, sa mère I_____ et son père J_____.

e. L'appartement n'ayant pas été restitué le 28 février 2017 à la fin du contrat de bail principal, C_____ SA, représentée par la régie D_____, a, au mois d'avril 2017, saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en évacuation à l'encontre des locataires principaux.

f. Par jugement JTBL/479/2018 du 24 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné G_____ INC et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement ainsi que ses dépendances et autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement.

Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours.

g. Parallèlement à cette procédure, C_____ SA, représentée par la régie D_____, a tenté d'obtenir la restitution des locaux en s'adressant directement à B_____.

B_____ a sollicité que le bail lui soit attribué, ce qu'il lui a été refusé. C_____ SA, représentée par la régie D_____, a alors "*laissé le temps*" aux occupants de l'appartement pour se reloger.

Les indemnités pour occupation illicite ayant cessé d'être acquittées en janvier et février 2018, la régie D_____, agissant pour C_____ SA, a à nouveau interpellé les occupants de l'appartement qui ont indiqué qu'ils allaient payer l'indemnité de retard et qu'ils quitteraient l'appartement au 31 août 2018.

h. Le 5 mars 2018, C_____ SA, agissant par la voie de la procédure sommaire pour cas clairs, a déposé auprès du Tribunal de première instance une requête en évacuation à l'encontre de B_____, I_____, H_____ et J_____.

i. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 4 juin 2018, I_____ a indiqué que son fils A_____ vivait également dans l'appartement, ce

que l'office cantonal de la population et des migrations a confirmé. Elle s'est en outre engagée à évacuer l'appartement pour le 30 septembre 2018, engagement qu'elle et sa famille n'ont pas respecté.

j. Par jugement JTPI/11873/2018 du 7 août 2018, le Tribunal de première instance a condamné B_____, I_____, H_____ et J_____ à évacuer d'ici au 31 août 2018 de leur personne, de leurs biens et de tout tiers l'appartement litigieux ainsi que ses dépendances en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative. Il a en outre autorisé au besoin C_____ SA à recourir à l'intervention d'un huissier judiciaire et, si nécessaire, à la force publique pour obtenir l'exécution de l'évacuation.

k. L'appel formé par I_____ et J_____ contre ce jugement a été déclaré irrecevable par la Cour de justice par arrêt ACJC/1715/2018 du 4 décembre 2018.

l. Afin d'obtenir la restitution de l'appartement de la part de l'ensemble des occupants, C_____ SA a déposé, le 11 juillet 2018, à l'encontre de A_____, une requête en évacuation par la voie de la procédure sommaire en cas clairs. Elle a conclu, sous suite de dépens, à ce que le Tribunal condamne A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tous biens et de tous tiers, le logement qu'il occupe avec ses parents et ses sœurs dans l'immeuble sis rue 2_____ à Genève, ainsi que ses dépendances, en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative, ordonne l'exécution immédiate du jugement et l'autorise à faire exécuter sans délai ledit jugement par la force publique.

m. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 3 décembre 2018, A_____ a confirmé qu'il occupait l'appartement litigieux avec ses parents et ses deux sœurs et a sollicité un délai de quatre mois pour le libérer.

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

n. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a considéré qu'il était établi que C_____ SA était la propriétaire de l'appartement occupé par A_____ et sa famille, qu'il n'existait aucun contrat de bail entre les intéressés et qu'en conséquence A_____ ne bénéficiait d'aucun titre lui permettant d'occuper les locaux. L'évacuation sollicitée devait en conséquence être prononcée. Il n'y avait pas lieu d'accorder un délai pour la restitution des locaux dès lors que A_____ savait depuis de nombreux mois qu'il occupait l'appartement sans droit et que ses parents n'avaient pas respecté leur engagement de quitter l'appartement au 30 septembre 2018.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation lorsque la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Si seules les conditions pour ordonner une évacuation selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible de la procédure sommaire en évacuation, laquelle peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.1.2).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 2'740 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est de 16'440 fr. (2'740 fr. x 6 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été déposé auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 10 jours (art. 248 let. b et 314 al. 1 CPC) et respecte les exigences de forme prescrites par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC). Sa recevabilité sera par conséquent admise.

Déposée dans les formes et délai prescrits (art. 312 et 314 al. 1 CPC), la réponse de l'intimée est également recevable.

1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure sommaire est applicable (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC).

1.3 La recevabilité de la pièce nouvelle produite par l'intimée n'a pas besoin d'être examinée dès lors que son contenu n'est pas décisif pour l'issue du litige.

- 2.** L'intimée soutient que la conclusion de l'appelant tendant au constat de l'irrecevabilité de la requête en évacuation qu'elle a déposée est nouvelle, l'appelant n'ayant pas contesté, en première instance, l'existence d'un cas clair, et qu'elle ne repose pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux recevables, de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable.

2.1 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la condition notamment que les conclusions modifiées reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC), lesquels doivent être recevables en appel en application de l'art. 317 al. 1 CPC (JEANDIN, Commentaire romand CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 12 ad art. 317 CPC).

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits nouveaux ne sont pris en considération au stade de l'appel que s'ils sont invoqués sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon

l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.2 En l'espèce, l'appelant n'a, lors de la procédure de première instance, pas contesté occuper sans droit l'appartement litigieux, sollicitant uniquement l'octroi d'un délai de quatre mois pour libérer les locaux. Il n'a ainsi pas contesté que les conditions d'une évacuation par la voie du cas clair étaient réunies.

La conclusion prise par l'appelant est par conséquent nouvelle. Or, elle n'est pas fondée sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Au demeurant, les faits ou moyens de preuves nouveaux sont irrecevables en appel dans le cadre d'une procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

La conclusion de l'appelant tendant au constat de l'irrecevabilité de la requête en évacuation dirigée à son encontre est par conséquent irrecevable.

En tout état, même à supposer que ladite conclusion soit recevable, elle devrait être rejetée dès lors que, contrairement à ce que soutient l'appelant, les conditions d'application de la procédure sommaire en cas clairs sont réunies. La procédure a en effet permis d'établir que l'intimée est propriétaire de l'appartement litigieux et que l'appelant ne bénéficie d'aucun droit lui permettant de l'occuper, le bail principal ayant pris fin le 28 février 2017. L'état de fait est ainsi clair et les conditions d'application de l'art. 641 al. 2 CC sont manifestement réunies. Le fait que le juge doive examiner si un délai pour la libération des locaux doit être accordé ne saurait exclure le recours à la voie du cas clair quand bien même cet examen nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation dès lors qu'il s'agit d'une modalité d'exécution et non de l'objet de la procédure.

3. En ce qui concerne les conclusions subsidiaires de l'appelant, outre qu'elles sont contradictoires, elles sont en tout état devenues sans objet, le délai au 28 février 2019 sollicité pour évacuer l'appartement litigieux étant échu au jour du prononcé du présent arrêt.
4. Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.
5. Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 500 fr. (art. 26 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC] – E 1 05.10) et compensés à due concurrence avec l'avance de 2'000 fr. versée par l'appelant, laquelle reste dans cette mesure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Ces frais seront mis à la charge de l'appelant qui succombe dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Le solde de son avance, soit 1'500 fr., lui sera restitué.

L'appelant sera en outre condamné à verser des dépens à sa partie adverse, lesquels seront arrêtés à 1'000 fr., débours et TVA inclus (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/19417/2018 rendu le 10 décembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16658/2018-22 SCC.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 500 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Met ces frais à la charge de A_____.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le solde de l'avance versée, soit 1'500 fr.

Condamne A_____ à verser à C_____ SA la somme de 1'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 30'000 fr.