

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10104/2015

ACJC/1206/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 OCTOBRE 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2015, comparant en personne,

et

B_____, sise _____ (GE), intimée, représentée par **C**_____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.10.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/779/2015 du 17 juin 2015, expédié pour notification aux parties le 29 juin suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement n° _____ de trois pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ à Genève et la cave n° _____ en dépendant (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réalisées et que la bailleresse était ainsi fondée à donner congé. En continuant d'occuper les locaux, A_____ violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que son évacuation devait être ordonnée, ainsi que l'exécution de celle-ci, sans autre motivation sur ce point.

- B. a.** Par acte expédié le 15 juillet 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement. Il a requis "un délai d'évacuation plus important, ceci afin de [lui] permettre de trouver une solution de relogement pour [lui], [sa] compagne et ses enfants (dont un est commun)".

Il a indiqué être étranger, nouvellement installé en Suisse et ne pas parler le français. Lors de l'audience devant le Tribunal, aucun traducteur n'avait été présent et il n'avait pas pu exposer sa situation ni proposer des solutions.

b. Dans sa réponse du 17 juillet 2015, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris. Elle a souligné qu'aucun paiement n'était intervenu depuis le mois de juin 2015.

Elle a produit une nouvelle pièce datée du 17 juillet 2015.

c. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par pli du greffe du 13 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Le 11 août 2014, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer, portant sur la location d'un appartement n° _____ de trois pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ à Genève, ainsi que sur une cave n° _____ en dépendant.

Le bail a été conclu pour une durée déterminée d'un an et quinze jours, du 16 août 2014 au 31 août 2015, non renouvelable.

Le montant mensuel du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'590 fr.

b. Par avis comminatoire du 13 janvier 2015, B_____ a mis en demeure A_____ de lui verser dans les trente jours le montant de 3'230 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de décembre 2014 et janvier 2015, ainsi que des frais de rappel et de mise en demeure de 50 fr. Elle l'a informé de son intention, à défaut de 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_____ a, par avis officiel du 6 mars 2015, résilié le bail pour le 30 avril 2015.

d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 22 mai 2015 au Tribunal des baux et loyers, B_____ a requis l'évacuation de A_____, avec mesures d'exécution directes du jugement.

e. A l'audience du 17 juin 2015 du Tribunal, B_____ a persisté dans sa demande et a indiqué que l'arriéré de loyer s'élevait à 6'948 fr. 40.

Le Tribunal a noté, au procès-verbal que A_____ "prétend[ait] ne pas parler français mais uniquement espagnol et portugais". Il n'avait toutefois pas répondu lorsque la Présidente l'avait interrogé en espagnol.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.
2. **2.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

L'acte de recours doit être motivé comme le précise l'art. 321 al. 1 CPC. Il doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/HILBER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC).

Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont *mutatis mutandis* celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 321 CPC).

2.2 En l'espèce, l'acte du recourant a été déposé dans le délai de dix jours suivant la notification du jugement.

Le recourant a intitulé son acte "appel" et requis qu'un délai plus long lui soit accordé pour évacuer les locaux. Il ne remet ainsi pas en cause le prononcé de l'évacuation. Dans cette mesure et sous l'angle de la motivation, son acte est recevable et sera traité comme un recours, dirigé uniquement contre les modalités de l'exécution du jugement.

2.3 En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

2.4 Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; HOFFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 202).

Ainsi, la pièce nouvelle produite par l'intimée avec sa réponse est irrecevable.

3. Le recourant fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir permis d'exposer sa situation, aucun traducteur n'ayant été présent.

3.1 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

Le droit d'être entendu impose également au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral

6B_311/2011 du 19 juillet 2011 consid. 3.1; 6B_12/2011 du 20 décembre 2011 consid. 6.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Commentaire bâlois, 2010, n. ad art. 256 CPC).

Une violation du droit d'être entendu entraîne en principe l'annulation de la décision viciée, sans examen du bien-fondé de l'argumentation par ailleurs développée devant l'autorité de recours (ATF 137 I 195 consid. 2.2).

3.2 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 et 3 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile; RS GE E 1 05 - LaCC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2;

ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

3.3 En l'espèce, le Tribunal – dans la composition prévue par la loi – a accordé au recourant un sursis de trente jours à compter de l'entrée en force du jugement d'évacuation, pour libérer le logement. Il n'a cependant pas mentionné, même succinctement, les motifs qui l'ont amené à retenir ce délai. Le considérant 4 du jugement attaqué, dans lequel les premiers juges ont examiné la mesure d'exécution requise par la bailleresse, ne contient aucune indication à ce sujet. Par ailleurs, la motivation ne résulte pas des autres considérants du jugement, même de manière implicite. Dans ces conditions, il n'est pas possible de discerner les éléments de fait et de droit retenus par le Tribunal pour parvenir à sa décision sur le sursis à l'exécution et donc de déterminer s'il a tenu compte du principe de la proportionnalité, s'il a apprécié correctement les critères pertinents et s'il a ainsi respecté l'art. 30 al. 4 LaCC.

Dans la mesure où cette absence totale de motivation emporte la violation du droit d'être entendue du recourant, le recours sera admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Un traducteur de langue portugaise devra être présent à l'audience, ce d'autant que le recourant comparait en personne et affirme ne pas parler français.

- 4.** 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 :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 15 juillet 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/779/2015 rendu le 17 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10104/2015-7 SE.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

Cela fait :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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.