

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12706/2016

ACJC/1595/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 DECEMBRE 2016

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 août 2016, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 30 août 2016, reçu par les parties le 7 septembre 2016, le Tribunal des baux et loyer a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le studio situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir son évacuation par la force publique 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).

Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer notifiée par B_____ à A_____ était valable, de sorte que l'évacuation de celle-ci devait être prononcée.

- B. a.** Le 19 septembre 2016, A_____ a formé un appel contre ce jugement, concluant, principalement, à son annulation et au déboutement de B_____ de ses conclusions en évacuation.

Le même jour, elle a formé un recours contre le même jugement, concluant, principalement, à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et à ce que sa partie adverse soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique à l'expiration d'un délai de neuf mois après l'entrée en force du jugement.

Elle a produit, tant à l'appui de son appel que de son recours, deux pièces nouvelles.

b. Par arrêt du 28 septembre 2016, la Cour de justice a fait droit à la requête de A_____ tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement du 30 août 2016.

c. Le 26 septembre 2016, B_____ a conclu, principalement, au rejet de l'appel et du recours, et à la confirmation du jugement querellé.

d. Les parties ont été informées le 18 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

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

a. Le 30 avril 2014, A_____, en tant que locataire, et B_____, en tant que bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail était conclu pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 30 avril 2019. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'150 fr. par mois.

b. Le 12 février 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'364 fr. à titre d'arriéré de loyers et charges pour la période de novembre 2015 à février 2016 et l'a informée de son intention de résilier le bail à défaut de paiement de la somme réclamée dans le délai imparti.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a notifié à la locataire le 5 avril 2016 un avis officiel de résiliation du bail pour le 31 mai 2016.

d. Par courrier du 26 mai 2016, la locataire, représentée par l'ASLOCA, a fait savoir à la bailleresse qu'elle n'avait pu s'acquitter des loyers pour des raisons indépendantes de sa volonté, qu'elle effectuait des démarches en vue du règlement de l'arriéré et qu'elle n'avait pas trouvé de solution de relogement, de sorte qu'elle ne pouvait pas restituer l'appartement.

e. Le 24 juin 2016, la bailleresse a expédié au Tribunal une requête en protection du cas clair tendant au prononcé de l'évacuation immédiate de la locataire, concluant en outre à être autorisée à faire exécuter le jugement par la force publique dans le délai d'un mois à compter de son prononcé.

f. Lors de l'audience du 30 août 2016, à laquelle participaient des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, la locataire, représentée par son avocate, a déposé un certificat médical daté du 24 août 2016 indiquant qu'elle était en arrêt de travail à 100% dès cette date pour cause de maladie, ainsi qu'une attestation du même médecin datée du 30 août 2016, indiquant que son état de santé ne lui permettait pas de se présenter à l'audience prévue le jour même.

L'avocate de la locataire a sollicité une reconvoction afin de faire le point de la situation avec sa cliente, notamment sur les démarches entreprises par celle-ci. Elle a précisé qu'elle n'avait pas pu joindre sa cliente pour préparer l'audience, de sorte qu'elle estimait que son droit d'être entendue avait été violé.

La bailleresse a pour sa part indiqué que l'arriéré s'élevait à 7'914 fr. au 31 août 2016 et qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai comminatoire. Elle a persisté dans ses conclusions et s'est opposée à la convocation d'une nouvelle audience.

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

D. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après dans la mesure utile pour la solution du litige.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux est de 1'150 fr., de sorte que la valeur litigieuse est de 10'350 fr. (1'150 fr. x 9 mois).

La voie de l'appel est ainsi ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

1.2 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.3 L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai de dix jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 314 al. 1, 321 al. 1 et 2 CPC).

1.4 En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.5 Par économie de procédure, l'appel et le recours seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

1.6 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les articles 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.

2. A_____ a produit deux pièces nouvelles.

2.1. Les pièces nouvelles produites à l'appui du recours sont irrecevables en application de l'art. 326 al. 1 CPC, de même que les allégués qu'elles contiennent.

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile Commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, le certificat médical du 22 avril 2016 produit par la requérante devant la Cour est antérieur au jugement querellé et aurait pu être déposé devant le Tribunal, de sorte que cette pièce et les allégués qu'elle contient sont irrecevables.

Le certificat médical daté du 9 septembre 2016 indique que l'appelante est en arrêt de travail depuis le 7 avril 2016. L'appelante aurait pu produire devant le Tribunal un certificat attestant de cet arrêt de travail, antérieur au jugement, de sorte que cette pièce est également irrecevable.

3. L'appelante fait valoir que son droit d'être entendue a été violé car elle n'a pas pu fournir à son avocat les éléments nécessaires à sa défense avant l'audience pour faire valoir ses intérêts, en raison du fait qu'elle était malade.

Sur ce point, le Tribunal a retenu que, même si à teneur des certificats médicaux produits, l'appelante était en arrêt maladie depuis le 24 août 2016 et dans l'incapacité de se présenter à l'audience du 30 août 2016, son droit d'être entendue n'avait pas été violé car elle était valablement représentée à l'audience par son avocat, avec lequel elle était en contact depuis plus de trois mois.

3.1. Il résulte des art. 53 CPC et 29 al. 2 Cst le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148).

Le droit de s'exprimer, compris comme une composante du droit d'être entendu, que prévoit l'art. 6 § 1 CEDH, ne fonde ni le droit abstrait de s'exprimer personnellement, ni celui de s'exprimer oralement. Toutefois, le droit d'être

entendu personnellement et/ou par oral peut résulter, dans des circonstances particulières, d'un autre droit prévu par la Convention. Le devoir du tribunal d'entendre les parties personnellement et par oral est déduit du droit à une procédure équitable, lorsque dans le cas concret, il est décisif que le tribunal se forge une impression personnelle sur les parties. Dès lors que le droit d'être entendu personnellement n'existe que sous des conditions déterminées, la partie qui s'en prévaut doit exposer dans quelle mesure ces conditions sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 5A_724/2015 du 2 juin 2016 consid. 3).

Selon le Tribunal fédéral, le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., n'est pas une fin en soi, même s'il s'agit d'une garantie constitutionnelle de caractère formel. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_93/2014 du 21 août 2014 consid. 3.1.3; 4A_153/2009 du 1^{er} mai 2009 consid. 4.1 et les arrêts cités). Au surplus, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2).

Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 LaCC).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a, conformément à la loi, ordonné la comparution personnelle des parties en présence des représentants prévus à l'art. 30 al. 2 LaCC.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, l'appelante a pu exercer son droit d'être entendue par l'intermédiaire de son avocat, qui était présent à l'audience du 30 août 2016.

Ledit avocat connaissait la situation de sa cliente depuis mai 2016, puisqu'il la représente depuis cette date. Il avait dès lors tout le temps de recueillir sa position pour la faire valoir en temps utile. En tout état de cause, les certificats médicaux produits n'établissent pas que la maladie de l'appelante l'empêchait de communiquer avec son avocat.

Une éventuelle reconvoication des parties impliquait l'accord de la bailleuse, lequel n'a pas été obtenu. De plus, la procédure sommaire s'applique aux procédures en protection des cas clairs, ce qui exige une certaine célérité dans le traitement de la cause, ce d'autant plus qu'en l'espèce, le loyer n'est pas payé, ce qui est de nature à causer à l'intimée un préjudice qui s'accroît avec l'écoulement du temps.

Le grief de violation du droit d'être entendue est par conséquent infondé.

En tout état de cause, l'appelante ne forme aucun grief sur le fond à l'encontre du raisonnement du Tribunal et ne soutient pas que les conditions de son évacuation ne sont pas remplies. Elle n'explique pas en quoi la prétendue violation de son droit d'être entendue aurait influé sur l'issue du litige. En tant que telle, la violation alléguée du droit d'être entendue, même si elle avait été établie, ne justifierait donc pas à elle seule l'annulation du jugement et le déboutement de l'intimée de ses conclusions, comme le requiert l'appelante.

4. En ce qui concerne les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, la recourante fait valoir que celui-ci n'était pas composé conformément à l'art. 30 al. 3 LaCC car les représentants du département chargé du logement et les représentants des services sociaux, présents à l'audience, ne sont pas mentionnés sur la première page du jugement du 30 août 2016.

Elle ajoute que l'évacuation heurte le principe de proportionnalité et requiert l'octroi d'un délai de départ de neuf mois dès l'entrée en force du jugement en raison du fait qu'elle est malade.

4.1 Selon l'art. 88 LOJ, le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.

Selon l'art. 30 al. 3 LaCC, lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le tribunal siège en présence des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux. Après leur audition et l'audition des parties, il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier (al. 4). Dans ce dernier cas, la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du

24 février 1989, est applicable. Est réservé le recours de l'Etat contre le locataire ou le fermier à raison des sommes qu'il a payées (al. 5).

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

En application de l'art 343 al. 1 let. d CPC, le Tribunal de l'exécution peut en particulier prescrire une mesure de contrainte directe, telle l'évacuation d'un appartement par la force publique (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 4, ad art. 343 CPC).

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).

4.2 En l'espèce, le Tribunal, composé conformément à l'art. 88 LOJ, a siégé en présence des représentants mentionnés à l'art. 30 al. 3 LaCC. Lesdits représentants n'avaient pas à figurer sur le jugement car ils ne sont pas auteurs de la décision et ne participent pas à la prise de celle-ci.

Le grief de la recourante à cet égard est par conséquent infondé.

En ce qui concerne le délai de 30 jours prévu pour l'exécution du jugement, il convient de relever que l'intimée a conclu devant le Tribunal à ce que l'exécution immédiate du jugement soit ordonnée et à ce qu'elle soit autorisée à faire exécuter celui-ci par la force publique dans le délai d'un mois dès son prononcé.

La recourante, pourtant représentée par un avocat, ne s'est pas déterminée sur cette conclusion devant les premiers juges. Elle n'a en particulier pas requis du Tribunal l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation.

Le Tribunal n'avait ainsi pas à se prononcer sur la question d'un sursis à ladite exécution puisqu'il n'était saisi d'aucune requête en ce sens.

Les allégués et conclusions présentés sur ce point par la recourante pour la première fois en deuxième instance sont nouveaux et, partant, irrecevables.

En tout état, même si la conclusion nouvelle de la recourante tendant à l'octroi d'un sursis de neuf mois pour l'évacuation avait été recevable, elle n'aurait pas été

fondée. En effet, la résiliation du bail a pris effet au 31 mai 2016 et la recourante, qui n'a fourni aucune indication sur sa situation personnelle, si ce n'est le fait qu'elle est en arrêt de travail pour cause de maladie, n'allègue pas avoir fait quelque démarche que ce soit en vue de rechercher un nouveau logement. L'on ne peut exiger de la bailleresse, qui n'a plus touché de loyer depuis janvier 2016, de patienter plus longtemps.

Le jugement querellé doit par conséquent être entièrement confirmé.

5. 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 recevables l'appel et le recours interjetés par A_____ contre le jugement JTBL/790/2016 rendu le 30 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12706/2016-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, 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 inférieure à 15'000 fr.