

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13573/2011

ACJC/550/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 AVRIL 2012

Entre

Monsieur A_____, domicilié à Genève, recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 décembre 2011, comparant en personne,

d'une part,

Et

FONDATION B_____, intimée, comparant par Me André Tronchet, huissier judiciaire, avenue de Frontenex 34, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.04.2012.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 12 décembre 2011, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a autorisé la FONDATION B_____ (ci-après : la FONDATION) à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/179/2011 rendu le 7 février 2011, dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 22 décembre 2011, A_____ recourt contre ce jugement. Il sollicite une "reconsidération [de] la décision du tribunal des baux et loyers".

Il produit le jugement querellé, la convocation du 22 août 2011 à l'audience devant le Tribunal du 12 septembre 2011, le procès-verbal de l'audience devant le Tribunal du 12 septembre 2011, la convocation du 11 octobre 2011 à l'audience du Tribunal du 15 novembre 2011, ainsi que le procès-verbal de l'audience, le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers du 7 février 2011 et le procès-verbal de comparution personnelle et de plaidoiries du même jour, la requête en exécution indirecte déposée le 11 juillet 2011 au Tribunal de l'exécution par la FONDATION, le décompte de frais accessoires du 2 août 2011, ainsi que les preuves de neuf paiements de la somme de 377 fr.

c. Dans son écriture du 10 janvier 2012, la FONDATION conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris et du jugement prononçant l'évacuation de A_____ de locaux en cause.

d. Les parties ont été informées par la Cour de justice le 19 janvier 2012 de la mise en délibération de la cause.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces no 014 plus une cave no 14 situés à Onex.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 362 fr. par mois.

c. Par avis comminatoire du 12 juillet 2010, la FONDATION a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de l'086 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 30 avril 2010 au 12 juillet 2010, et 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.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la FONDATION a, par avis officiel du 24 août 2010, résilié le bail pour le 30 septembre 2010.

e. Par requête déposée le 26 octobre 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la FONDATION a sollicité l'évacuation de A_____ des locaux en cause, non libérés par lui.

Suite à l'absence de conciliation à l'audience du 10 décembre 2010, la FONDATION a saisi le Tribunal des baux et loyers de sa demande le 13 décembre 2010.

A l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 7 février 2011, la FONDATION a indiqué qu'un versement de 362 fr. était intervenu dans le délai comminatoire. Le montant de l'arriéré s'élevait à 3'062 fr. 10. A_____ a expliqué être au chômage et n'avoir plus réglé de loyer depuis juillet 2010.

Par jugement du 7 février 2011, le Tribunal des baux et loyer a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, l'appartement de 2 pièces et la cave litigieux.

Aucun appel ni recours n'a été déposé contre ce jugement, de sorte qu'il est définitif et exécutoire.

f. Par requête déposée le 11 juillet 2011 au greffe du Tribunal des baux et loyers, la FONDATION a sollicité l'exécution du jugement du 7 février 2011.

A l'audience du 12 septembre 2011 devant le Tribunal des baux et loyers, en présence d'un représentant de l'Hospice général et de l'Office du logement, A_____ a indiqué être étudiant et vivre de "petits boulots". Il estimait le montant de l'arriéré de loyers à 3'289 fr. et a précisé qu'il avait effectué plusieurs versements récemment.

Il a expliqué être en mesure dès le mois d'octobre 2011 de verser 300 fr. par mois en sus de l'indemnité courante en vue de rattraper sa dette.

Pour sa part, le représentant de la FONDATION a indiqué ne pas avoir, lors de l'audience, le récapitulatif des montants dus par A_____ et être d'accord que la cause soit reconvoquée prochainement.

g. Le 11 octobre 2011, le Tribunal des baux et loyers a convoqué les parties à une nouvelle audience, fixée le 15 novembre 2011.

A cette audience du 15 novembre 2011, A_____ ne s'est pas présenté, ni fait représenter.

Le représentant de la FONDATION a indiqué que depuis la dernière audience, A_____ s'était acquitté de l'indemnité du mois d'octobre 2011 et d'un acompte de 300 fr., mais qu'aucun versement n'était intervenu pour novembre 2011. Le montant de l'arriéré s'élevait à 3'791 fr. 10.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

Il a rendu le jugement dont est recours le 12 décembre 2011.

- C. a.** A l'appui de son recours, A_____ fait valoir que le Tribunal des baux et loyers a refusé de lui donner l'occasion de s'exprimer avant que le jugement ne soit rendu. Il reproche aux premiers juges d'avoir autorisé la FONDATION d'utiliser la force publique pour le "mettre dehors". Il indique que le Tribunal lui avait "demandé de continuer à payer normalement les 377 FCH (sic) par mois" et que la cause serait reconvoquée en novembre. Il estime dès lors qu'il ne devait pas commencer à payer 300 fr. pour rattraper l'arriéré.

Il explique également qu'une nouvelle audience de comparution avait été fixée le 15 novembre 2011, et qu'en raison d'un contretemps, soit en particulier d'une confusion de sa part s'agissant de la date de l'audience, il ne s'était pas présenté à cette dernière. Il avait présenté le lendemain de l'audience une lettre d'excuse au Tribunal. La FONDATION s'était opposée à la demande de restitution formée. Il sollicite ainsi qu'il lui soit donné l'occasion de régler l'arriéré car il reconnaissait la dette.

b. Dans sa détermination, la FONDATION fait valoir que 17 mois se sont écoulés depuis la mise en demeure de régler l'arriéré, mais que celui-ci n'a pas été réglé par A_____. Pour le surplus, elle estime que A_____ n'a pas tenu les engagements pris lors de l'audience de comparution des parties.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 indique qu'"en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent". Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1^{er} janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs, sur le recours formé contre le jugement d'exécution d'une décision rendue suite à un défaut de paiement du locataire.
2. L'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a 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).

Le jugement du Tribunal de l'exécution constitue une décision finale, de sorte que la voie du recours est ouverte.

Par ailleurs, le tribunal a rendu sa décision en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC).

2.1. Le recours a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 3, 339 al. 2 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

2.2. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces produites par le recourant, en particulier les jugements et procès-verbaux d'audience font d'ores et déjà parties de la procédure.

En revanche, les preuves de paiements constituent des preuves nouvelles et sont partant irrecevables.

- 3. 3.1.** Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.

Le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de s'exprimer et statue définitivement sur la restitution (art. 149 CPC).

Selon la doctrine, aucun recours ou appel n'est ouvert, au niveau cantonal, contre la décision qui admet ou rejette la requête de restitution (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 12 ad art. 149 CPC).

3.2. En l'espèce, le recourant semble se plaindre du refus du Tribunal des baux et loyers de le citer à une nouvelle audience, suite à son absence à l'audience fixée le 15 novembre 2011.

Comme indiqué ci-avant, cette décision du Tribunal, contre laquelle le recourant n'a d'ailleurs pas formellement déposé de recours, ne peut pas être contestée devant la Cour de céans.

Le grief du recourant est dès lors irrecevable sur ce point.

- 4.** Le tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office. Il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer (art. 341 al. 1 et 2 CPC).

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC).

Selon la doctrine, la preuve du sursis doit être rapportée par la production de pièces. Il est exclu d'envisager d'autres moyens de preuve en procédure sommaire, tels que l'audition de témoins (Code de procédure civile commenté, JEANDIN, Bâle, 2011, no 19 ad art. 341 CPC).

4.1. Dans le cas d'espèce, dans l'hypothèse - non réalisée - dans laquelle les pièces nouvelles avaient été déclarées recevables, celles-ci n'étaient pas propres à prouver par titre qu'un sursis lui aurait été accordé par l'intimée. Sur ce point, la Cour relève d'ailleurs que le recourant a indiqué à l'audience de comparution devant les premiers juges le 12 septembre 2011 qu'il serait à même de verser, en sus de l'indemnité courante, 300 fr. par mois et qu'il n'a pas prouvé avoir procédé régulièrement à ces versements. Par ailleurs, le recourant ne fait valoir aucun autre fait survenu postérieurement au jugement d'évacuation s'opposant à l'exécution de la décision de première instance.

Il n'a en outre pas remis en cause, à juste titre, le caractère exécutoire du jugement ordonnant son évacuation.

Le recourant se plaint également du fait que le Tribunal ne lui a pas donné l'occasion de s'exprimer avant que le jugement ne soit rendu. Ce grief tombe à faux dès lors qu'il a été dûment convoqué et entendu lors de la première audience du 12 septembre 2011 et qu'il a eu la possibilité d'indiquer au Tribunal sa position dans cette affaire.

La procédure sommaire s'oppose au demeurant à reconvoquer indéfiniment les audiences auxquelles les parties ne sont ni présentes ni représentées, étant précisé que leur tenue n'est de surcroît pas indispensable à rigueur du droit fédéral.

Dans ces conditions, le jugement entrepris, en tant qu'il ordonne l'exécution du jugement d'évacuation, doit être confirmé. Infondé, le recours sera rejeté.

5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).
6. L'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dès lors que la suspension de l'effet exécutoire n'a pas été accordée, le jugement prononcé par le tribunal peut être immédiatement exécuté. La valeur litigieuse est ainsi a priori inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 décembre 2011 par A_____ contre le jugement JTBL/1464/2011 rendu le 12 décembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13573/2011-7-E.

Déclare irrecevable la pièce nouvelle déposée par le recourant le 22 décembre 2011.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.