



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14072/2014

ACJC/23/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 JANVIER 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2014, comparant par Me Sylvie Mathys, avocate, boulevard de la Tour 4, case postale 70, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) **Monsieur B**_____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant en personne,

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.01.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 septembre 2014, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement n° 11 de 5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), et la cave qui en dépend (ch. 1), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257d al. 2 CO étaient réalisées, que les locataires violaient l'art. 267 al. 1 CO en continuant à occuper les locaux, et qu'il y avait lieu de faire droit aux mesures d'exécution directes sollicitées.

- B.** Par acte du 10 octobre 2014, A_____ a formé appel contre le jugement précité. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait, à ce qu'il soit sursis à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation et à ce qu'il lui soit accordé un délai de neuf mois au moins pour se reloger avec ses deux enfants mineurs.

Elle a formé des allégués nouveaux, au sujet de sa situation financière qui se serait dégradée en raison de la carence de paiements en sa faveur par B_____, conservateur au D_____, depuis que leurs enfants communs vivaient principalement avec le précité, et de sa situation de santé qui la mettrait dans l'incapacité d'exercer son métier de coiffeuse.

A titre préalable, elle a requis le bénéfice de l'effet suspensif en tant que de besoin.

Par décision du 28 octobre 2014, la Cour a fait droit à cette requête, afin de ne pas vider le recours de son objet, rappelant que seule la voie du recours était ouverte contre les mesures d'exécution.

B_____ n'a pas répondu sur le fond de l'acte de recours.

Par acte du 17 octobre 2014, C_____ a conclu à la confirmation de la décision attaquée. Elle a produit une pièce nouvelle consistant dans un décompte actualisé des loyers arriérés.

Par avis du 1^{er} décembre 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les éléments pertinents suivants :

a. Le 17 août 2009, C_____ a remis à bail à A_____ et B_____ un appartement de cinq pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble situé _____ (GE).

b. Ultérieurement, B_____ a quitté ce logement.

c. Par avis comminatoires du 18 mars 2014, C_____ a mis en demeure A_____ et B_____ de régler dans les trente jours le montant de 8'025 fr. 60, à titre d'arriéré de loyer et de charges dus au 31 mars 2014, et les a informés qu'à défaut de paiement intégral du montant réclamé dans le délai imparti, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que ce montant n'avait pas été intégralement réglé dans le délai consenti, C_____ a, par avis officiels du 29 avril 2014, résilié le bail pour le 30 juin 2014.

d. Par requête du 11 juillet 2014, C_____ a conclu au prononcé de l'évacuation des locataires, et de l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

e. A l'audience du Tribunal du 17 septembre 2014, C_____ a persisté dans sa requête, précisant que le loyer dû s'élevait à 14'332 fr. 10, qu'il n'était pas acquitté régulièrement et souvent partiellement. B_____ ne s'est pas opposé à la requête, au motif qu'il avait intérêt à ce que le bail prenne fin. A_____ a indiqué qu'elle avait été prise en charge par l'Hospice général, mais que ce n'était plus le cas, qu'elle avait requis de l'Office du logement un appartement plus petit, sans avoir reçu de réponse positive, qu'elle ne pouvait pas formuler de proposition pour rattraper l'arriéré de loyer car elle n'arrivait pas à payer le loyer courant, qu'elle prenait en charge ses enfants lorsqu'ils étaient chez elle, et que leur père ne versait pas de loyer.

B_____ a produit des pièces dont il résulte que les deux enfants du couple (nés respectivement en 2002 et 2005) passent la majeure partie du temps chez leur père, se rendant en visite chez leur mère un jour par semaine, un week-end sur deux et la moitié des vacances scolaires.

EN DROIT

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).

La voie de l'appel est ouverte, s'agissant de la partie du jugement portant sur le principe de l'évacuation.

S'agissant de la partie du jugement litigieux relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable (art. 309 let. a CPC).

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas en l'espèce (art. 248 lit. b CPC). Le délai est identique s'agissant d'un recours (art. 321 CPC).

En l'occurrence, la recourante a intitulé son acte appel, elle a conclu à l'annulation de l'entier du jugement, et cela fait, uniquement à ce qu'il soit sursis à l'exécution de celui-ci. Les griefs qu'elle énonce ne correspondent qu'aux conclusions relatives à l'exécution, et n'ont pas trait au prononcé de l'évacuation. Il s'ensuit qu'elle a dès lors formé uniquement un recours, au sens de l'art. 319 CPC, lequel est recevable.

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

Les allégués de la recourante exprimés pour la première fois en procédure de recours ne sont donc pas recevables. Il en va de même de la pièce nouvelle de l'intimée.

3. La recourante, à bien la comprendre, reproche au Tribunal d'avoir prononcé une mesure de contrainte directe, et d'avoir de la sorte fait une application disproportionnée et incorrecte de l'art. 343 CPC. Elle se plaint également d'une mauvaise application de l'art. 30 LaCC aboutissant à un résultat manifestement choquant et insoutenable.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). Comme l'art. 236 al. 3 CPC le permet sur requête de la partie qui a obtenu gain de cause, le Tribunal qui a prononcé l'expulsion en l'espèce a également ordonné les mesures d'exécution nécessaires, à savoir l'évacuation forcée prévue à l'art. 343 al. 1 let. d 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). Cette jurisprudence,

rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (cf. HOHL, Procédure civile, tome II, 2 e éd. 2010, n° 1474 p. 267).

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

3.2 En l'occurrence, le Tribunal a fait droit à la conclusion de l'intimée en prononçant les mesures d'exécution nécessaires, soit l'évacuation forcée.

Il est admis que le loyer de l'appartement n'est plus réglé, de sorte que l'intimée a intérêt à une exécution rapide du jugement.

Pour sa part, la recourante n'a pas fait état devant le Tribunal de sa situation de famille ou de sa situation de santé, se bornant à indiquer qu'elle connaissait des difficultés financières. Elle a été très peu précise sur ses circonstances familiales; ses déclarations au sujet de la visite de ses enfants, jointes aux éléments résultant des pièces déposées par l'intimé, permettent de retenir que ces enfants n'ont pas principalement leur domicile auprès d'elle.

Dans ces circonstances, le Tribunal pouvait, sans violer le principe de la proportionnalité, ordonner l'évacuation forcée dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement.

Le recours sera dès lors rejeté.

- 4.** La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009, consid. 1).

La recourante ayant conclu à l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois à l'exécution du jugement, et le loyer mensuel s'élevant, à teneur du dossier, à 1'802 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 16'218 fr.

- 5.** La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 10 octobre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1018/2014 rendu le 22 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14072/2014-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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.