

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14869/2013

ACJC/187/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 octobre 2013, comparant en personne,

et

1) **B**_____, représentée par **C**_____, _____ Genève, intimée, comparant en personne,

2) **Monsieur D**_____, domicilié _____ Genève, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/1082/2013 du 7 octobre 2013, communiqué le lendemain aux parties pour notification, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné D_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux le studio situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que la cave n° 20 qui en dépend (ch. 1 dispositif); a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ et A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2); débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3); dit que la procédure était gratuite (ch. 4); et mentionné les voies de droit (ch. 5).

b. En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient manifestement réunies en l'espèce, de sorte que la bailleuse était fondée à donner le congé selon l'art. 257d al. 2 CO. Les locataires ne disposant plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de la bailleuse, il y avait lieu de faire droit à la demande de cette dernière et prononcer leur évacuation.

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 15 octobre 2013, A_____ a déclaré "*faire appel [de la] décision pour l'évacuation*".

Il admet avoir, comme indiqué lors de l'audience devant le Tribunal des baux et loyers, recherché trop tardivement de l'aide auprès des associations mais allègue avoir entamé des démarches, et demande que soient prises en compte celles-ci ainsi que sa bonne foi. Il indique ne pas être en mesure de payer les arriérés et avoir recherché sans succès un nouveau logement. Il allègue vivre dans le studio litigieux avec sa sœur et les enfants de celle-ci, et ajoute qu'avec la décision entreprise une famille entière est condamnée à la précarité. Il demande à ce que lui soient donnés la possibilité de "*rebondir et le temps pour trouver un logement, parce que tôt ou tard C_____ va récupérer son argent et son studio mais [sa] vie [et celle de sa famille] sera détruite à jamais*".

b. B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle allègue que l'indemnité courante n'est pas versée, de sorte que l'arriéré s'élève désormais à 12'432 fr. 40.

D_____ n'a pas répondu.

c. Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 26 novembre 2013 de la mise en délibération de la cause, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Le Tribunal des baux et loyers a retenu les éléments suivants :

a. B _____ a conclu le 1^{er} mars 2011, avec D _____ et A _____, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'049 fr. 15 (y compris 25 fr. 15 de télé-réseau).

c. Par courriers recommandés du 7 février 2011, la bailleuse a mis A _____ et D _____ en demeure de lui régler, sous 30 jours, 3'260 fr. 50 correspondant aux loyers (charges comprises) de décembre 2012 à février 2013 ainsi qu'au solde de chauffage et frais de rappel. Ce courrier informait les locataires qu'à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, le bail serait résilié.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 19 mars 2013, résilié le bail pour le 30 avril 2013.

e. Par requête en protection de cas clair déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 14 juillet 2013, B _____ a conclu au prononcé de l'évacuation de A _____ et D _____ ainsi que l'exécution directe du jugement.

f. Lors de l'audience de débats du 2 octobre 2013 devant le Tribunal (en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office du logement), la bailleuse a persisté dans ses conclusions et exposé que le dernier versement de loyer datait du 10 novembre 2012, la dette s'élevant à 11'777 fr. 80.

A _____ a expliqué qu'il vivait désormais seul dans le logement et était sans ressources suite à la perte de son emploi.

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

EN DROIT

1. Dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).
2. Seul le recours est recevable dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 et 319 let a CPC).

Selon la jurisprudence constante, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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

Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel de l'appartement est de 1'049 fr. 15 par mois, toutes charges comprises. La durée séparant le dépôt du recours du départ prévisible du recourant peut être estimée à neuf mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce Tribunal et trente jours pour l'évacuation par la force publique.

La valeur litigieuse étant *in casu* inférieure à 10'000 fr. (9 x 1'049 fr. 15 = 9'442 fr. 35), seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

3. Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

3.1 L'acte de recours a, dans le cas d'espèce, été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

3.2 Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel).

En l'occurrence, si le recourant indique faire "*appel*" de la décision "*pour l'évacuation*", il ne remet toutefois pas en cause l'existence et le montant des arriérés de loyer, et indique même ne pas être en mesure de les régler. Il demande que ses démarches et sa bonne foi soient prises en compte, et conclut à ce que lui soient accordés la possibilité de "*rebondir*" et le temps pour trouver un logement.

Il y a lieu de retenir que cette motivation est insuffisante s'agissant du prononcé de l'évacuation (chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris), le recourant admettant tant les retards de paiement que l'absence de règlement des arriérés de loyer, ne contestant ni la validité de l'avis comminatoire ni celle de l'avis de congé, ne critiquant pas la décision entreprise à cet égard et n'alléguant *a fortiori* pas qu'elle serait erronée en droit ou arbitraire (cf. consid. 4 : ci-après). Le recours, en tant

qu'il serait dirigé contre le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris est dès lors irrecevable.

En revanche, la motivation est suffisante, au sens de l'art. 321 al. 1 CPC, s'agissant du prononcé de l'exécution immédiate, de sorte que le recours sera déclaré recevable en tant qu'il vise le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

4. Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n° 2307).
5. **5.1** En l'occurrence, le recourant demande que du temps lui soit accordé pour trouver une solution.

5.1.1 En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

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 péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC).

5.1.2 En l'espèce, le recourant n'allègue pas que l'intimée lui aurait accordé un sursis ou que des faits déterminants se seraient produits depuis le prononcé de la décision, s'opposant à son exécution. Il indique avoir entamé des démarches auprès du service social comme cela lui avait été conseillé lors de l'audience devant le Tribunal, mais il ne s'agit pas là d'un fait de nature à empêcher l'exécution de la décision au sens des dispositions sus-visées.

5.2 Le recourant invoque par ailleurs ses situations financière et familiale précaires.

5.2.1 Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal des baux et loyers peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire lorsqu'il est appelé à statuer

sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convient d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi 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 dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

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 (arrêt n.p. du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

5.2.2 En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - a accordé au locataire un délai supplémentaire en sursoyant à l'exécution du jugement d'évacuation de trente jours après son entrée en force.

Le fait que le locataire allègue occuper le logement litigieux avec sa sœur et l'enfant de celle-ci, qui se trouvent également dans une situation précaire à l'instar de celle du locataire, peut représenter un motif humanitaire de nature à justifier l'octroi d'un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, à teneur de l'art. 30 al. 4 LaCC et de la jurisprudence sus-évoquée.

Dans ces conditions, le sursis de trente jours dès l'entrée en force de la décision pour évacuer le studio apparaît conforme au principe de la proportionnalité, dans la mesure également où l'intimée n'a pas fait valoir un motif particulier rendant nécessaire la reprise de la possession immédiate de l'appartement avant l'écoulement du délai accordé, et qu'aucune urgence ne ressort des faits. Le fait que ni les arriérés de loyer ni les indemnités d'occupation ne soient payés ne constitue pas en tant que telle une circonstance pertinente pour refuser le sursis à l'exécution, mais il entre en considération dans le cadre des éléments à pondérer en vertu du principe de la proportionnalité, pondération qui a été dûment effectuée en l'espèce par les premiers juges sur la base de toutes les circonstances.

5.3 Il en résulte que les premiers juges, en tant qu'ils ont autorisé l'intimée à requérir l'exécution de l'évacuation du recourant par la force publique dès le 30^{ème} jour après son entrée en force, n'ont pas violé l'art. 30 al. 4 LaCC.

Le recours sera dès lors rejeté.

- 6.** 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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 15 octobre 2013 par A_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/1082/2013 rendu le 7 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14869/2013-7-SE.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

La valeur litigieuse (9'442 fr. 35), au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 15'000 fr.