



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17535/2017

ACJC/140/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 FEVRIER 2018

Entre

A _____ SA, p.a. B _____ SA, _____ Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2017 et intimée sur appel joint, comparant par Me Stéphane PENET, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur C** _____, domicilié _____ Genève, intimé et recourant sur appel joint, comparant en personne,

2) **Madame D** _____, intimée, p.a. Monsieur E _____, rue _____ (VD), comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/982/2017 du 30 octobre 2017, reçu par A_____ SA et par C_____ le 2 novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné C_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis F_____ à Genève et la cave n° 1_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé A_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et D_____ dès le 1^{er} octobre 2018 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 10 novembre 2017, A_____ SA forme recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, dont elle requiert l'annulation.

Elle conclut à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et de D_____ dès l'entrée en force du jugement.

Elle dépose une pièce nouvelle, à savoir une demande datée du 10 novembre 2017 en interprétation et en rectification du jugement précité, adressée au Tribunal.

Les parties ont été informées le 5 janvier 2018 de ce que la cause était gardée à juger, aucune réponse n'ayant été déposée par C_____ et/ou D_____.

b. Par acte déposé le 13 novembre 2017 au greffe de la Cour, C_____ recourt également contre le jugement du 30 octobre 2017, dont il requiert l'annulation. Il conclut à ce que la bailleresse soit autorisée à faire exécuter par la force publique ledit jugement uniquement à partir du 31 décembre 2018.

Il allègue nouvellement qu'il travaille au sein de son entreprise G_____, qu'il doit se rendre très tôt le matin, dès 4 heures, dans les différentes entreprises avec lesquelles il a conclu un contrat de nettoyage, qu'il fait l'objet d'un retrait de permis de conduire et qu'il a besoin de l'appartement litigieux car il n'y a pas de transports publics aussi tôt le matin.

L'acte de recours de C_____ ne mentionne comme intimée que A_____ SA.

Dans sa réponse du 17 novembre 2017, A_____ SA reprend les conclusions de son propre recours.

Elle produit trois pièces nouvelles à savoir une attestation de H_____ SA du 18 octobre 2017, un courrier du 30 août 2017 du Service cantonal des véhicules à C_____ et un bail à loyer du 6 octobre 2000 concernant un studio au 2^{ème} étage de l'immeuble sis I_____ à Genève conclu par C_____ avec un colocataire.

Par arrêt du 22 novembre 2017, la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement du 30 octobre 2017, formée C_____.

Les parties ont été informées le 5 janvier 2018 de ce que la cause était gardée à juger, C_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier du Tribunal :

a. A_____ SA, bailleresse, et C_____ et D_____, locataires conjointement et solidairement responsables entre eux, ont conclu le 24 novembre 1999 un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis F_____ à Genève, ayant comme dépendance une cave n° 1_____ mise à disposition gratuitement et à bien plaire.

Le loyer, charges et frais de télé-réseau compris, a été fixé en dernier lieu à l'050 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 23 mars 2017, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours la somme de 2'150 fr. à titre d'arriérés de loyer, charges et frais de télé-réseau pour les mois de février et mars 2017 et de frais de mise en demeure à hauteur de 50 fr. et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257 CO.

c. Par avis officiels du 8 mai 2017, A_____ SA, se référant à la mise en demeure du 23 mars 2017, a résilié le bail avec effet au 30 juin 2017.

d. Par courrier du 7 juillet 2017, D_____ a informé la bailleresse de ce qu'elle avait quitté l'appartement en février 2017 et qu'elle ne s'opposait pas à l'évacuation.

e. Par requête en protection du cas clair formée le 28 juillet 2017, A_____ SA a requis du Tribunal l'évacuation de C_____ et de D_____ et l'exécution directe immédiate de l'évacuation.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 19 septembre 2017, A_____ SA et C_____ se sont déclarés d'accord à ce que la cause soit reconvoquée un mois plus tard pour faire le point de la situation, étant précisé que D_____, qui ne s'est pas présentée à l'audience, souhaitait être libérée du bail.

Sur quoi, le Tribunal a décidé de reconvoquer la cause en octobre 2017.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 30 octobre 2017, le conseil de C_____ a déclaré que les parties étaient parvenues à un accord, mais que le Tribunal lui

faisait remarquer qu'il n'était pas possible de l'homologuer en l'absence de D_____.

Le conseil de A_____ SA a déclaré ce qui suit : *"Nous étions d'accord pour un délai de départ au 30 septembre 2018, moyennant le paiement régulier des indemnités pour occupation illicite"*.

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

h. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la bailleuse s'était déclarée d'accord d'octroyer aux locataires un délai de départ échéant au 30 septembre 2018.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Les parties ne formulent aucune critique contre le prononcé de l'évacuation. Dans la mesure où les griefs des parties ne sont dirigés que contre l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Par économie de procédure, les deux recours seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC) et par souci de simplification la bailleuse sera désignée comme la recourante et le locataire comme l'intimé.

1.3 La question de savoir si la qualité pour recourir doit être déniée à l'intimé qui n'a pas dirigé son recours également contre sa colocataire (cf. art. 70 al. 1 et 2 CPC et ATF 140 III 598 consid. 3.2) peut demeurer indécise, compte tenu des considérations qui suivent et du fait que le recours de la bailleuse est dirigé également contre ladite colocataire, qui est ainsi partie à la procédure devant la Cour.

Les deux recours, interjetés dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 130, 131, 142 al. 3, 321 al. 1 et 2 CPC), seront déclarés recevables.

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

1.5 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

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

Ainsi, les pièces nouvelles de la bailleuse sont irrecevables, comme les faits qu'elles visent.

Les allégations nouvelles du locataire sont également irrecevables.

3. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle était d'accord d'octroyer aux locataires un délai de départ au 30 septembre 2018, alors que lors de l'audience du 30 octobre 2017 elle n'avait fait qu'informer le Tribunal de ce qu'elle avait accepté d'accorder aux locataires un délai de départ moyennant le paiement par ceux-ci des indemnités pour occupation illicite.

L'intimé, en invoquant l'art. 30 al. 4 LaCC ainsi que diverses dispositions constitutionnelles et de droit international, reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de la proportionnalité et requiert qu'un sursis à l'exécution de l'évacuation lui soit accordé au 31 décembre 2018.

- 3.1 **3.1.1** Le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 al. 1 CPC).

Savoir quel sens il y a lieu d'attribuer aux conclusions et déclarations des parties est affaire d'interprétation. Comme les actes judiciaires et autres déclarations des parties sont des manifestations de volonté faites dans le procès et sont adressés tant au juge qu'à la partie adverse, il y a lieu de les interpréter objectivement, soit selon le sens que, d'après les règles de la bonne foi, les destinataires pouvaient et devaient raisonnablement leur prêter (principe de la confiance). Il faut donc rechercher le sens des déclarations de volonté unilatérales des parties telles qu'elles pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2016 du 22 août 2016 consid. 4.1.2).

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

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal 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 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.

3.2 En l'espèce, dans sa requête de protection du cas clair, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'exécution immédiate de l'évacuation requise. Lors de l'audience du 19 septembre 2017, les parties, afin de faire le point de la situation ont convenu que la cause serait reconvoquée en octobre 2017. Lors de l'audience du 30 octobre 2017, le locataire a déclaré que les parties étaient parvenues à un accord et a pris acte de ce qu'il n'était pas possible de l'homologuer en l'absence de sa colocataire. La bailleresse a précisé qu'elle était d'accord pour un délai de départ au 30 septembre 2018, moyennant le paiement régulier des indemnités pour occupation illicite. Le Tribunal a d'ailleurs mentionné ce qui précède dans la partie EN FAIT (let. F) du jugement attaqué. Selon le principe de la confiance, la déclaration précitée de la bailleresse ne pouvait pas être comprise comme l'accord de celle-ci avec l'octroi inconditionnel aux locataires d'un délai de départ au 30 septembre 2018. Il résulte de la teneur de la déclaration rapportée dans le procès-verbal du Tribunal que la bailleresse ne faisait qu'informer celui-ci de l'accord qui aurait pu intervenir entre les parties, accord qui ne pouvait cependant pas être ratifié, ce que le locataire a admis. D'ailleurs, celui-ci ne fait pas état dans son recours d'un accord de la bailleresse de lui octroyer un délai de départ inconditionnel.

Il sied donc d'examiner, sur la base des principes rappelés ci-dessus sous consid. 3.1.2, s'il y a lieu d'accorder aux locataires un sursis pour des motifs humanitaires.

Les faits que le locataire allègue pour justifier un sursis jusqu'à fin décembre 2018 sont irrecevables. Devant le Tribunal, celui-ci n'a exposé aucun motif humanitaire. De plus, il ne démontre pas avoir recherché une solution de relogement. En outre, le sursis qu'il sollicite reviendrait à lui accorder une prolongation du bail de dix-huit mois, ce qui est contraire aux principes précités. Compte tenu de ce qui précède et du fait que le locataire, dans les faits, a déjà bénéficié d'une prolongation de plus de six mois, la bailleresse sera autorisée à requérir immédiatement l'évacuation des locataires.

Le locataire n'explique pas en quoi les dispositions constitutionnelles et de droit international qu'il invoque, relatives au droit au logement, permettraient de surseoir à son évacuation. Il est rappelé à cet égard que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de

droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 I a 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

En définitive, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera modifié dans le sens qui précède.

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 recevables les recours interjetés le 10 novembre 2017 par A_____ SA et le 13 novembre 2017 par C_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/982/2017 rendu le 30 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17535/2017-7-SE.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Autorise A_____ SA à requérir immédiatement l'évacuation par la force publique de C_____ et D_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

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 Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.