



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2041/2015

ACJC/1357/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, domicilié 1_____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 mars 2015, comparant en personne,

et

1) B_____, domiciliée _____, (GE), intimée, comparant par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle élit domicile aux fins des présentes,

2) C_____, domicilié c/o Monsieur A_____, 1_____, Genève, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 novembre 2015.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/379/2015 du 23 mars 2015, expédié pour notification aux parties le 31 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et C_____ (ci-après : les locataires) à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de _____ pièces au _____ de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique d'A_____ et C_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ et C_____, conjointement et solidairement entre eux, à payer à B_____ la somme de 5'973 fr. 55 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'A_____ et C_____ ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à occuper l'appartement et qu'en continuant à l'occuper, ils violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Ils ont en outre considéré que les conditions étaient remplies pour prononcer l'exécution directe du jugement d'évacuation.

B. a. Par acte expédié le 9 avril 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le recourant) recourt contre ce jugement. Il conclut à ce que l'exécution de l'évacuation soit repoussée au 1^{er} septembre 2015, afin de lui permettre de trouver une solution de relogement.

b. Dans sa réponse du 27 avril 2015, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu, à la forme, à ce que sa réponse soit déclarée recevable et, au fond, préalablement, à ce que la Cour déclare le jugement entrepris immédiatement de force exécutoire et, principalement, au rejet du recours et à la confirmation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 23 mars 2015.

c. Invité à se prononcer, C_____ n'a pas répondu au recours.

d. Enfin, invités à se déterminer sur la demande d'exécution anticipée, A_____ et C_____ n'ont déposé aucune écriture.

e. Le 11 juin 2015, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, a rejeté la requête de la bailleresse d'exécution anticipée dudit jugement et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

f. Les parties ont été informées le 12 juin 2015 que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de _____ pièces au _____ de l'immeuble sis 1 _____ à Genève.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'250 fr. par mois.

c. Par avis de résiliation du 10 janvier 2014, la bailleuse a résilié le bail pour son échéance du 31 janvier 2015.

d. Le bail a, par ailleurs, été résilié de manière anticipée, le 21 novembre 2014 pour le 31 décembre 2014, au motif que les locataires avaient sous-loué l'appartement en cause à plusieurs personnes différentes.

e. Le congé n'a pas été contesté.

f. Par requête déposée le 30 janvier 2015, la bailleuse a introduit une action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) et a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation. Par ailleurs, la bailleuse a pris des conclusions en paiement de la somme de 2'500 fr. correspondant aux loyers de décembre 2014 et janvier 2015.

g. Lors de l'audience du 23 mars 2015 du Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions en évacuation, et a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de 5'973 fr. 55. Les locataires n'ont pas contesté devoir la somme précitée. A _____ a allégué occuper personnellement l'appartement en cause. Il a admis avoir «envisagé de le sous-louer», mais avoir renoncé à le faire.

D. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1. Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate des locataires et a ordonné l'exécution de cette décision.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), alors que contre celle du Tribunal de l'exécution, seul le recours est ouvert (art. 319 let. a et 309 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, le recourant ne conteste pas l'évacuation en tant que telle, mais sollicite un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'est ainsi pas remis en question. Dans la mesure où seule l'exécution de l'évacuation est litigieuse, la voie du recours est ouverte.

1.2. Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC).

1.3. Le recours ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 221 al. 1 CPC), il est recevable.

2. Le recourant ne s'oppose pas à son expulsion mais sollicite l'ajournement de son exécution : *«Etant donné les points précédents je vous prie de bien vouloir postposer mon expulsion au : 1^{er} septembre 2015 (...)*».

2.1. Selon la jurisprudence, en procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire d'une évacuation d'une habitation, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité (ACJC/296/2015 du 16 mars 2015 consid. 3.1).

La jurisprudence précise que 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 (ibid.).

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 (ACJC/23/2015 du 12 janvier 2015 consid. 3.1).

Sont notamment considérés comme des motifs humanitaires 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 n'est pas un motif d'octroi d'un sursis (ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1).

2.2. Aucun des motifs figurant ci-dessus ne trouvent application en l'espèce. En effet, le recourant s'est vu notifier une première résiliation du bail le 10 janvier 2014 pour le 31 janvier 2015, qu'il n'a pas contestée. Il sait dès lors qu'il doit quitter son appartement depuis plus d'un an.

En outre, le recourant n'a pas entrepris de démarches concrètes et sérieuses afin de retrouver un nouveau logement au terme du bail. Au cours de l'audience du 23 mars 2015 devant le Tribunal, il s'est contenté d'indiquer qu'il pourrait trouver un logement au plus tôt en septembre 2015.

2.3. Au vu de ce qui précède, il apparaît que le Tribunal a correctement appliqué le principe de la proportionnalité en ordonnant l'évacuation immédiate du recourant. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

3. 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 186 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 9 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/379/2015 rendu le 23 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2041/2015-7 SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; 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.