



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21839/2015

ACJC/489/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 AVRIL 2016

Entre

1) Madame A _____, domiciliée _____, (GE),

2) Madame B _____, domiciliée _____, Genève,

recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2015, toutes deux représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

Madame C _____, domiciliée _____, Genève, intimée, comparant par Me Flore Agnès NDA ZOA MEILTZ, avocate, rue du Cendrier 12-14, case postale 1207, 1211 Genève 1, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 2 décembre 2015, expédié pour notification aux parties le 8 décembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions en paiement de C_____ (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elles l'appartement de trois pièces n° _____ situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 60^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (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 que l'objet remis à bail devait être restitué à l'échéance du 30 avril 2015, en application de l'art. 267 al. 1 CO, que l'exécution directe requise devait être accordée, aucun développement n'étant toutefois consacré au sursis de soixante jours qui a été accordé.

- B. a.** Par acte déposé le 18 décembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre les chiffres 2 à 4 de ce jugement. Elles ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que soit déclaré irrecevable la demande en évacuation de C_____, subsidiairement à ce qu'elles soient condamnées à évacuer le logement, au 1^{er} juin 2016.

A titre préalable, elles ont requis le bénéfice de l'effet suspensif. Après que C_____ se soit déterminée dans le sens du rejet de cette requête et ait formé des allégués nouveaux ainsi que produit une pièce nouvelle, la Cour, par décision du 29 décembre 2015, a suspendu le caractère exécutoire des chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué.

Elles ont formé un allégué nouveau selon lequel elles auraient approché la propriétaire de l'appartement pour lui proposer un délai de restitution au 31 mai 2016 moyennant paiement de l'indemnité courante.

b. Dans sa réponse du 4 janvier 2016, C_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont été avisées le 25 janvier 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure de première instance :

a. C_____, locataire principale d'un appartement de trois pièces n° _____ situé au sixième étage de l'immeuble sis _____ à Genève, a sous-loué celui-ci à A_____ et B_____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 840 fr.

b. Une résiliation du bail principal pour le 30 avril 2015 a été notifiée à C_____, laquelle, en vertu de l'art. 19 al. 1 RGL, a été informée, le 1^{er} décembre 2014, de ce qu'elle disposait d'une année au plus pour évacuer le logement dès la date de la notification.

c. Par avis officiels de résiliation du 16 janvier 2015, C_____ a résilié le contrat de sous-bail pour le 30 avril 2015, motif pris de la résiliation du bail principal.

d. Le 20 octobre 2015, la sous-bailleresse a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation, avec exécution directe, ainsi qu'en paiement de 840 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite.

Elle a notamment produit le procès-verbal d'une audience du Tribunal du 30 septembre 2015 dans une procédure ayant opposé les mêmes parties (C/17527/2015), au cours de laquelle A_____ avait déclaré, sans être contredite, qu'elle vivait dans l'appartement litigieux avec sa fille de cinq ans.

e. A l'audience du Tribunal du 2 décembre 2016, A_____ a déclaré habiter principalement l'Espagne, mais loger par périodes de trois mois dans l'appartement lorsqu'elle venait se faire soigner à Genève. Tant elle-même que B_____ avaient trouvé une solution de relogement dès le 1^{er} juin 2016, et relevaient l'absence d'intérêt juridique en évacuation de la sous-bailleresse après le 1^{er} décembre 2015.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que 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).

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 7'560 fr. (sous-loyer mensuel de 840 fr. x 9 mois) comme le soutiennent les recourantes elles-mêmes. La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour la procédure d'exécution forcée.

C'est ainsi le recours au sens de l'art. 319 CPC qui est ouvert.

Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

Le présent recours, formé selon la forme et le délai prévu par la loi (art. 321 al. 1 CPC), est recevable.

2. Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Il s'ensuit que les allégués nouveaux des parties et la pièce nouvellement déposée par l'intimée ne sont pas recevables.

3. Les recourantes font grief au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée disposait d'un intérêt juridique à l'action en exécution dirigée contre elles, alors qu'au 1^{er} décembre 2015 le logement objet du bail principal aurait dû être restitué.

3.1 Le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, notamment celle que le demandeur ou le requérant ait un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC).

3.2 En l'occurrence, si le bail principal de l'intimée a pris fin, il n'en demeure pas moins qu'elle n'a pas pu se voir libérer par la propriétaire de ses obligations contractuelles, puisqu'elle n'a pas pu restituer l'appartement à l'échéance d'une année dès le 1^{er} décembre 2014, qui lui était fixée pour ce faire. De surcroît, tant que les recourantes demeurent dans les locaux, la locataire principale assume le risque d'un non-paiement du loyer à l'égard de la propriétaire.

Il découle de ce qui précède que l'intimée dispose d'un intérêt digne de protection à agir en évacuation contre les recourantes.

Pour le surplus, il n'est pas contesté que ces dernières ne disposaient plus d'un titre les autorisant à demeurer dans les locaux loués, de sorte que le Tribunal a prononcé à bon droit l'évacuation de celles-ci.

Le grief est ainsi infondé, de sorte que le recours sera rejeté sur ce point.

4. Les recourantes s'en prennent encore au délai de soixante jours accordé par les premiers juges, dont elles soutiennent qu'il ne serait pas suffisant compte tenu de l'absence d'intérêt, voire de droit, de l'intimée s'agissant des locaux en cause, tandis qu'elles-mêmes y vivraient avec une enfant de cinq ans, tout en étant à jour dans le paiement des indemnités pour occupation illicite, avec une solution de relogement pour le 1^{er} juin 2016.

4.1 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.

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 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.

4.2 En l'occurrence, les premiers juges n'ont consacré aucun considérant de leur jugement à leur décision d'autoriser l'exécution du jugement dès le 60^{ème} jour de son entrée en force.

Comme la cause est en état d'être jugée, il sera statué à nouveau sur ce point (art. 327 al. 3 let. b CPC).

Il n'est pas contesté que la recourante A_____ est mère d'un enfant de cinq ans qui vit avec elle, que les indemnités pour occupation illicite sont à jour et qu'une solution de relogement a été trouvée pour fin mai 2016.

Dans ces circonstances et vu l'écoulement du temps, il pourra être fait droit aux conclusions subsidiaires des recourantes tendant à ce que l'intimée soit autorisée à requérir le concours de la force publique pour exécuter l'évacuation au 1^{er} juin 2016.

5. 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 recevable le recours formé le 18 décembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1290/2015 rendu le 2 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21839/2015-7 SD.

Au fond :

Annule le chiffre 3 de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Autorise C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 1^{er} juin 2016.

Rejette le recours pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, 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 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. 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.