

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22103/2017

ACJC/780/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 JUIN 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2017, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 juin 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/983/2017 rendu le 30 octobre 2017, notifié aux parties par pli du 1^{er} novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 3,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, à _____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont retenu que la procédure en protection des cas clairs était applicable lorsqu'un congé ordinaire non contesté, comme en l'espèce, avait été notifié; le congé ne comportait aucun motif de nullité, si bien que les locaux étaient occupés sans droit depuis l'expiration du bail justifiant le prononcé d'une évacuation immédiate.

Se prononçant sur les mesures d'exécution du jugement sollicitées, le Tribunal, tenant compte de l'absence de recherches documentées d'une solution de relogement et du fait que l'appartement était occupé par une famille avec une enfant de 6 ans, a accordé un sursis de 30 jours à l'expulsion.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 13 novembre 2017, A_____ a formé appel, subsidiairement recours, contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut principalement au renvoi au Tribunal pour nouvel examen et subsidiairement, à ce que la force publique ne soit autorisée à exécuter l'évacuation que neuf mois après l'entrée en force de l'arrêt rendu par la Cour.

Il allègue des faits nouveaux à l'appui de son recours contre les mesures d'exécution, relatifs à sa situation personnelle et financière.

b. Dans sa réponse du 20 novembre 2017, l'intimée a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par arrêt rendu le 22 novembre 2017, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement attaqué et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

L'appelant ayant conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal, l'appel était recevable sur ce point, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte. L'appel avait suspendu les effets de la décision et cette suspension s'étendait également aux mesures d'exécution.

d. Dans sa réplique du 4 décembre 2017, l'appelant a persisté dans ses précédents développements et conclusions.

e. Dans sa duplique du 13 décembre 2017, l'intimée a persisté dans ses précédentes explications et conclusions. Elle a produit une pièce nouvelle attestant d'un paiement partiel de 1'350 fr. exécuté au mois de décembre 2017 (pièce 53).

f. Les parties ont été avisées le 5 janvier 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat du 15 avril 2009, B_____ est devenue locataire d'un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, à _____ [GE].

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année débutant le 1^{er} mai 2009 et échéant le 30 avril 2010. Il s'est ensuite renouvelé d'année en année.

Le loyer a été fixé initialement au montant annuel de 15'000 fr, plus 1'200 fr. de provisions pour charges, ces dernières ayant été portées à 1'440 fr. dès le 1^{er} octobre 2013.

b. Par contrat du 9 avril 2016, B_____, en qualité de sous-bailleresse, a sous-loué l'appartement à A_____ pour une durée déterminée s'étendant du 30 avril 2016 au 31 décembre 2016.

L'article 4 du contrat stipule que le contrat de sous-location prend fin sans résiliation.

Le loyer mensuel était fixé à 1'600 fr. par mois, seuls les frais de consommation d'électricité étant pris en charge, en sus du loyer, par le sous-locataire.

c. Constatant l'existence d'une sous-location effectuée sans droit, la régie a mis en demeure, le 26 juin 2017, B_____ de mettre fin à la sous-location avant le 31 juillet 2017. A défaut, le bail serait résilié avec effet immédiat pour sous-location non autorisée, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

d. Dans sa réponse du 26 juin 2017, B_____ a informé la régie de la résiliation du bail principal pour son prochain terme légal.

e. Par courrier recommandé du 28 juin 2017, elle a signifié, au moyen d'un avis officiel, à A_____, la résiliation du bail de sous-location, pour l'échéance du 30 septembre 2017.

A_____ n'a pas contesté le congé dans le délai légal de 30 jours.

f. Le 29 juin 2017, la régie a accepté le congé de la locataire principale pour l'échéance du 30 septembre 2017.

g. Par requête déposée au Tribunal le 27 septembre 2017, B_____ a agi en évacuation et en exécution à l'encontre de A_____ par la voie de la procédure sommaire en protection des cas clairs.

Elle a conclu à ce que la requête en cas clairs soit déclarée recevable, à ce que la résiliation soit déclarée valable, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit prononcée, à ce que l'évacuation de A_____ soit prononcée dès le 30 septembre 2017 et à ce qu'elle soit habilitée à recourir à l'aide de la force publique pour vider les locaux dans les 10 jours suivant l'entrée en force du jugement.

h. Lors de l'audience de débats du 30 octobre 2017, A_____ a indiqué vivre dans le logement avec sa compagne et la fille de cette dernière, âgée de 6 ans; il avait été victime d'un accident au mois de juin 2017, ce qui l'avait empêché de trouver un autre logement.

Sa compagne, C_____, a précisé avoir débuté des recherches d'une solution de relogement au mois d'octobre 2017.

Le sous-locataire a sollicité l'octroi d'un délai de départ de neuf mois. Il n'a déposé aucune pièce.

B_____ a indiqué qu'elle n'entendait pas réintégrer le logement et que la régie avait refusé toute prolongation de l'occupation du logement par les sous-locataires; elle avait transmis au sous-locataire une annonce pour un appartement; les indemnités courantes étaient payées régulièrement mais avec du retard.

EN DROIT

- 1.** **1.1** 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).

Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

1.2 En l'espèce, dans sa décision rendue le 22 novembre 2017, la Cour s'est déjà prononcée sur la recevabilité de l'appel et a retenu que ce dernier était ouvert pour traiter des conclusions prises par l'appelant visant à obtenir l'annulation du jugement d'évacuation et le renvoi de la cause devant le Tribunal.

La valeur litigieuse s'élève en effet à 14'400 fr. (1'600 fr. x 9 mois), cette valeur correspondant 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), soit une période fixée usuellement à neuf mois selon la jurisprudence constante de la Chambre des baux et loyers (cf. à ce propos arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

En revanche, les arguments de l'appelant portant sur les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal seront examinés à l'aune des règles de procédure relatives au recours, qui est seul ouvert.

Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'acte du locataire est recevable en tant qu'appel (art. 308 et ss CPC) contre la décision d'évacuation et en tant que recours (art. 319 et ss CPC) contre la décision d'exécution directe. Par souci de simplification, le sous-locataire sera désigné ci-après comme l'appelant.

2. **2.1** La nature particulière de la procédure sommaire de la protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

En conséquence, la pièce nouvelle de l'intimée (pièce 53) et les allégations nouvelles de l'appelant au sujet de sa situation personnelle et financière sont irrecevables.

2.2 Les conclusions prises par le sous-locataire sur recours sont irrecevables en tant qu'elles diffèrent de celles qu'il a prises lors de l'audience du Tribunal du 30 octobre 2017 (art. 326 al. 1 CPC).

3. L'appelant reproche aux premiers juges une violation de l'art. 30 al. 1 LaCC.

3.1 Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (al. 2). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (al. 3).

Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

3.2 En l'espèce, l'appelant estime que le Tribunal aurait dû favoriser la conclusion d'un accord entre les parties et qu'une nouvelle audience aurait dû être convoquée, en présence de la régie en sa qualité de représentante du propriétaire de l'immeuble, afin d'examiner une solution tripartite.

L'appelant semble se fonder sur une proposition d'accord qu'il aurait adressée à la régie. Or, aucun courrier n'a été produit dans ce sens.

Il ne ressort pas non plus du procès-verbal de l'audience du 30 octobre 2017 que le sous-locataire aurait formulé les termes d'une proposition tripartite, ni demandé un délai supplémentaire pour ce faire, se contentant d'indiquer souhaiter pouvoir connaître la position de la régie.

La sous-bailleresse a indiqué qu'elle persistait dans sa requête et que le bailleur ne souhaitait pas que les sous-locataires restent dans le logement, étant rappelé que le bail principal avait pris fin le 30 septembre 2017.

Il n'appartenait ainsi pas au Tribunal de prolonger la procédure compte tenu du principe de célérité applicable en procédure sommaire.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé l'art. 30 al. 1 LaCC.

L'appelant n'élève pour le surplus aucune critique motivée à l'encontre de la décision d'évacuation.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé.

- 4.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 30 al. 4 LaCC et 38 Cst./GE, en lui accordant un sursis insuffisant.

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

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 (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a suffisamment pris en compte les intérêts liés à la situation familiale de l'appelant et de l'enfant de 6 ans vivant dans le logement en octroyant un sursis à l'exécution de 30 jours. Les premiers juges ne pouvaient en effet différer l'expulsion à la fin de l'année scolaire sous peine d'accorder de fait une prolongation de bail, ce que prohibe la jurisprudence.

Le Tribunal a pertinemment retenu que l'appelant n'avait pas démontré avoir entrepris des recherches pour se reloger, alors même que quatre mois s'étaient écoulés entre la notification du congé et l'audience. Il ressort même des débats que l'appelant n'aurait débuté des recherches – sans qu'elles soient toutefois documentées – qu'en octobre 2017, alors même que le congé n'avait pas été contesté.

Pour ce qui est de l'accident allégué, sa survenance et le degré d'incapacité de travail de l'appelant n'ont pas été démontrées par le dépôt de titres.

En raison de la durée de la présente procédure, l'appelant a en outre bénéficié, dans les faits, d'un sursis de huit mois depuis l'échéance du contrat.

Enfin, l'appelant n'explique pas en quoi la disposition constitutionnelle invoquée, relative au droit au logement, permettrait 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 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

Le recours contre le ch. 2 du dispositif du jugement attaqué sera donc rejeté.

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 recevables l'appel et le recours interjetés le 13 novembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/983/2017 rendu le 30 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22103/2017-7-SD.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.