

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24746/2012

ACJC/897/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 JUILLET 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'une part,

et

Madame B_____ **et Madame C**_____, intimées, comparant par Me Pascal Marti, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.07.2013.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 20 mars 2013, expédié pour notification aux parties le jour même, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 5 pièces n° 31 au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève), ainsi que ses dépendances, notamment une cave n° 31 (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ de l'appartement précité, dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), a condamné A_____ à payer à B_____ et C_____ les sommes de 13'710 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2012 et de 7'248 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2012 (ch. 3 et 4) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont considéré que les conditions de l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies et que B_____ et C_____ étaient ainsi fondées à notifier le congé au locataire, ce qu'elles ont fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. Ils ont partant retenu que, depuis l'expiration du terme fixé au 1^{er} septembre 2012, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans le logement litigieux. Le Tribunal a ainsi prononcé l'évacuation du locataire et ordonné des mesures d'exécution. Il a enfin condamné A_____ à payer les arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite dus au 31 mars 2013, soit respectivement 13'710 fr. 20 et 7'248 plus intérêts.

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 mars 2013, A_____ forme un "appel" contre le jugement précité dont il demande l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et, cela fait, à ce que la Cour dise que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement ne sera autorisé qu'à compter du 6^{ème} mois après son entrée en force et qu'au besoin elle ordonne les mesures d'exécution forcée indirectes prescrites par l'art. 343 al. 1 CPC. Subsidiairement, il sollicite le renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il siège dans la composition prescrite par l'art. 30 al. 3 LaCC et rende un nouveau jugement relativement aux mesures d'exécution forcée dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre. Préalablement, il a sollicité que l'effet suspensif soit octroyé à son "appel".

Après que B_____ et C_____ se soient opposées à la demande d'effet suspensif, par décision du 9 avril 2012, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement, vu la brève durée présumée de la procédure et afin de ne pas vider de son objet le recours.

c. Par mémoire-réponse du 22 avril 2013, B_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 25 avril 2013 de la mise en délibération de la cause.

B. Les premiers juges ont retenu les faits pertinents suivants :

a. A _____ a conclu, en date du 3 juillet 2002, un contrat de bail à loyer avec D _____, portant sur la location d'un appartement de 5 pièces n° 31, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève), étant précisé que B _____ et C _____ sont devenues, par la suite, propriétaires et donc parties au contrat, en qualité de bailleuses, conformément à l'avenant n° 1 au bail du 31 mai 2012.

Cet appartement a, comme dépendance, une cave avec n° 31.

b. Ce contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an, soit du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

c. Le montant du loyer, des provisions pour le chauffage et l'eau chaude et de charges relatives à l'abonnement d'installation collective de réception TV a été fixé, en dernier lieu, à 1'208 fr. par mois (1'081 fr. 50 de loyer, 120 fr. de provisions pour le chauffage et l'eau chaude et 6 fr. 50 de charges d'abonnement TV).

d. A _____ n'a pas payé régulièrement les loyers, les provisions et les charges TV dès le mois d'avril 2010.

e. Par avis comminatoire du 6 juin 2012, les bailleuses ont mis en demeure le locataire, par plis recommandé et simple, de leur régler dans les 30 jours le montant de 11'303 fr. 10, correspondant à l'arriéré de loyers, de provision pour le chauffage et l'eau chaude et de charges TV au 31 mai 2012, ainsi que le montant de 50 fr., à titre de frais de mise en demeure, et l'ont informé de leur intention à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Ce courrier a été reçu par le locataire le 7 juin 2012.

g. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, les bailleuses ont, par avis officiel du 18 juillet 2012, adressé au locataire sous plis recommandé et simple, résilié le bail pour le 31 août 2012, étant précisé que l'arriéré de loyer (y compris frais de rappel et de mise en demeure) s'élevait alors à 13'774 fr. 10.

h. Cette résiliation, reçue par le locataire le 19 juillet 2012, n'a pas été contestée.

i. Le locataire n'ayant pas restitué les locaux litigieux au 31 août 2012, par requête en protection de cas clair déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2012, les bailleuses ont sollicité l'évacuation de A _____ et l'exécution directe du jugement d'évacuation. Elles ont également conclu au paie-

ment des arriérés de loyer dus par le locataire au jour du dépôt de la demande de 13'710 fr. 20 et des indemnités pour occupation illicite de 2'416 fr. plus intérêts à 5% l'an, se réservant le droit d'amplifier leurs conclusions en fonction de l'évolution de la procédure.

j. Lors de l'audience du 12 mars 2013, les baillereses ont indiqué que les arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite dus par le locataire au 31 mars 2013 s'élevaient à 20'958 fr. 20, selon un extrait de compte produit, et ont confirmé que le locataire n'avait effectué aucun versement dans le délai comminatoire. Elles ont encore relevé qu'il n'y avait eu que trois versements durant l'année 2012.

Le locataire, qui s'était fait représenter par sa mère, a indiqué qu'il habitait avec ses parents et sa sœur dans l'appartement litigieux. Selon les pièces produites, A_____ travaille en qualité de monteur-électricien chez E_____ SA et réalise un revenu de 5'650 fr. brut par mois. La mère du locataire a encore précisé qu'elle était sur le point de toucher des prestations de l'AI de 63'000 fr. environ, alléguant, sans document à l'appui, être au bénéfice d'une très récente décision favorable de l'AI après six ans d'attente. S'agissant du père du locataire, il était supposé commencer un nouveau travail au mois d'avril 2013. Quant à la sœur de A_____, elle est assistante en pharmacie et réalise un salaire mensuel brut de 4'400 fr.

Au vu des arriérés dus par le locataire, les baillereses ont persisté dans leur requête en évacuation et en paiement et sollicité l'exécution immédiate de l'évacuation. Elles ont également conclu au paiement des arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite échus au 31 mars 2013, soit un montant total de 20'958 fr. 20.

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

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. 1.1 La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, seul est remis en cause le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé relatif à l'exécution du prononcé de l'évacuation. S'agissant d'une contestation portant exclusivement sur les décisions relatives à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est donc ouverte (art. 309 let. a et art. 319 ss CPC).

1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167).

En l'espèce, l'acte de recours a été formé dans un délai de dix jours suivant la notification du jugement querellé, par une partie qui y a intérêt et selon la forme prescrite par la loi. Il est donc en tout état de cause recevable.

1.3 La Cour revoit la décision relative à l'exécution de l'évacuation avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC). Le recours n'a pas d'effet suspensif automatique (art. 325 CPC).

- 2. 2.1** Selon 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, notamment prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 347 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 347 al. 1 let. e CPC).

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 15 ad art. 343 CPC; ZINSLI, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 24 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 17 ad art. 343 CPC).

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, Le Code de procédure civile, 2009, p. 211).

Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, op. cit., pp. 216 et 217; STAEHELIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/

HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Baker&McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar, Berne 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; ZINSLI, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC).

2.2 Selon l'art. 30 al. 3 et 4 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise (LaCC; E 1 05), lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après l'audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties, 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.

2.3 En l'espèce, le recourant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de la situation familiale et de n'avoir pas laissé à sa famille le temps de trouver une solution de relogement avant d'être contrainte de quitter l'appartement litigieux qu'elle occupe depuis de nombreuses années. Il estime que le Tribunal a violé le principe de proportionnalité en ne mettant pas en place de mesures de contraintes indirectes avant d'autoriser le recours à la force publique.

Le recourant ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à demeurer dans l'appartement en cause. Il est ainsi dans l'obligation de le restituer, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas (art. 267 CO).

Il sollicite un délai de six mois depuis l'entrée en force du prononcé de l'évacuation, pour lui permettre de s'organiser afin de trouver une solution de relogement, pour lui et sa famille.

Il y a lieu de tenir compte dans la pesée des intérêts en présence, des difficultés notoires pour trouver un logement dans le canton de Genève et de l'intérêt des intimées à obtenir une évacuation rapide du logement litigieux, le recourant ne s'acquittant pas depuis longtemps du loyer et des indemnités pour occupation illicite des locaux.

A cet égard, il apparaît que les mesures de contraintes indirectes se révéleraient inefficaces, le recourant ne réglant pas les indemnités pour occupation illicite.

En revanche, en ordonnant l'exécution immédiate de l'évacuation des occupants du logement par la force publique, sans leur donner aucun délai de grâce pour s'exécuter, le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait une application proportionnée de l'art. 343 CPC.

Sa décision sera donc annulée sur ce point.

La Cour, statuant à nouveau sur cette question, comme l'art. 327 al. 3 let. b CPC l'y autorise, accordera au recourant un délai de départ de l'appartement d'un mois à compter de la notification du présent arrêt, le recourant ayant déjà bénéficié d'un délai supplémentaire, dans la mesure où l'effet suspensif a été accordé à son recours.

C'est à l'échéance de ce délai que les intimées seront autorisées à requérir l'évacuation par la force publique du recourant.

3. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr., dès lors que, 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, l'intérêt économique du bailleur correspond à la valeur que représenterait l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours et le moment où le déguerpissement du recourant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique soit environ dix mois (30 jours pour recourir au Tribunal fédéral et quatre mois pour le prononcé d'un arrêt et un mois de délai de grâce). Compte tenu des indemnités mensuelles pour occupation illicite (charges comprises) de 1'208 fr., la valeur litigieuse est a priori inférieure à 15'000 fr.

4. A teneur de l'art. 22 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 interjeté par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/283/2013 rendu le 20 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24746/2012-7-SE.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.

Et statuant à nouveau :

Autorise B_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ de l'appartement de 5 pièces n° 31 situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève), ainsi que de ses dépendances, notamment d'une cave n° 31, un mois après la notification du présent arrêt.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; 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.

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