

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26503/2014

ACJC/695/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JUIN 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 février 2015, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ Genève, intimé, représenté par l'agence immobilière GRANGE & CIE SA, chemin de Grange-Canal 21-23, case postale 6180, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.06.2015.

EN FAIT

A. **a.** B _____ (ci-après : le bailleur), d'une part, et A _____ (ci-après : la locataire) d'autre part, sont liés par un contrat de bail du 3 avril 2014 portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et de la cave n° 19 qui en dépend.

Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 2'710 fr. par mois, charges comprises.

b. Par avis comminatoire du 12 août 2014, le bailleur a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 5'470 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de juillet et août 2014 ainsi que 50 fr. de frais administratifs. Il l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 2 octobre 2014, résilié le bail pour le 30 novembre 2014.

d. Par requête en protection de cas clair expédiée au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 19 décembre 2014, le bailleur a requis l'évacuation immédiate de la locataire des locaux qu'elle occupe, l'exécution immédiate du jugement et à ce qu'il soit autorisé à faire exécuter sans délai ledit jugement par la force publique.

e. Lors de l'audience de débats devant le Tribunal du 18 février 2015, à laquelle des représentants de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière ont participé, le bailleur a précisé que l'arriéré de loyer était désormais soldé. En revanche des voisins avaient émis des plaintes pour des problèmes d'agitation et de bruit nocturne.

La locataire a expliqué avoir trouvé à une occasion une plainte anonyme d'un voisin qui se plaignait du bruit. Elle hébergeait son neveu de 23 ans jusqu'à ce qu'il trouve un appartement; celui-ci avait reçu des amis alors qu'elle était en week-end. Elle habite avec ses deux enfants, âgés d'un an et demi et de deux ans et demi. Elle a demandé à ce que le Tribunal sursoie à l'exécution pour une période de douze mois.

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

B. Par jugement du 24 février 2015, communiqué pour notification aux parties le 25 février 2015, le Tribunal a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage

commun avec elle l'appartement de trois pièces sis _____ à Genève et la cave qui en dépend (chiffre 1 du dispositif), autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies et que depuis l'expiration du terme fixé, la locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, violant ainsi l'art. 267 al. 1 CO. L'évacuation et l'exécution de celle-ci devait en outre être prononcée, un sursis à l'exécution supérieur à trente jours après l'entrée en force du jugement ne se justifiant pas.

- C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 9 mars 2015, A_____ forme "appel" contre ce jugement. Elle conclut à son annulation et à ce qu'il soit dit que B_____ ne sera autorisé à requérir l'exécution du jugement d'évacuation qu'après un sursis de douze mois.

Elle invoque une violation des art. 30 al. 4 LaCC, 38 de la Constitution genevoise et 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (RS 0.103.1).

b. B_____ a conclu au rejet de "l'appel" et à la confirmation du jugement attaqué.

c. Par décision du 16 mars 2015, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

Les parties ont été informées par avis de la Cour du 15 avril 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

EN DROIT

1. 1.1. Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate de la locataire 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 celles du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), le recours est ouvert (art. 319 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, la locataire ne conteste pas son évacuation en tant que telle, mais réclame uniquement un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'est pas remis en question, mais le moment où celle-ci doit

intervenir. Dans la mesure où c'est dès lors l'exécution de l'évacuation qui est litigieuse, seule la voie du recours est ouverte.

L'intitulé erroné d'un recours ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1; 134 III 379 consid. 1.2). Le fait que la recourante déclare former un "appel" n'est donc pas déterminant, en tant que tel, pour la recevabilité de ses conclusions.

1.2. Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix 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).

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3. L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Les explications de la recourante quant aux motifs pour lesquels elle aurait eu du retard dans le paiement du loyer, qu'elle n'avait pas apportées devant le Tribunal, sont dès lors irrecevables. Elles ne sont, en tout état de cause, pas déterminantes pour l'issue du litige.

1.4. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. 2.1. L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également que 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.

2.2. En l'espèce, la recourante, qui fait valoir qu'elle vit avec deux enfants en bas âge, a déjà disposé, depuis la fin du bail, d'un délai de plus de trois mois, sans qu'elle n'allègue ni ne démontre avoir mis ce temps à profit pour effectuer des recherches sérieuses d'un nouveau logement, qui seraient restées vaines, indiquant uniquement avoir fait "quelques recherches de solutions de relogement", alors même qu'elle ne conteste pas le congé en lui-même. Elle ne peut se limiter à invoquer de manière toute générale "la situation notoire de pénurie" de logement, laquelle ne constitue pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et les références citées) et ne la dispensait pas, en tout état de cause, de rechercher un nouvel appartement.

La recourante invoque en outre sa situation modeste, sans toutefois étayer son affirmation. Il est toutefois relevé à cet égard qu'il doit être admis, à défaut de toute explication, qu'elle doit percevoir des revenus qui lui permettent de payer un loyer, relativement conséquent, de 2'700 fr. à tout le moins, faute de quoi elle n'aurait pas pu obtenir l'appartement loué par l'intimé.

Par ailleurs, le cas de la recourante n'est pas comparable à celui qui a fait l'objet de l'arrêt de la Cour ACJC/213/2012 du 20 février 2012 qu'elle invoque, dans lequel notamment, le paiement des loyers était effectué directement par l'Hospice général, ce qui tendait à garantir sa régularité, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; un sursis de neuf mois avait en outre été accordé, et non douze comme demandé en l'espèce.

Les loyers n'ont en outre plus été payés quatre mois seulement après le début du bail et celui-ci a duré huit mois uniquement, de sorte que le sursis requis de douze mois aurait une durée supérieure à celle du bail lui-même.

La recourante n'explique, pour le surplus, d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelle et de droit international invoquées, relative 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 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

La recourante fait enfin valoir que la Tribunal n'a pas examiné la possibilité d'ordonner des mesures "moins incisives", sans toutefois expliquer quelle mesures auraient été envisageables en l'espèce, ni prendre de conclusions, ne serait-ce que subsidiaires, en ce sens.

Au vu de ce qui précède, le recours est mal fondé, de sorte qu'il sera rejeté.

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 182 consid. 2.6).
4. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La recourante ayant conclu à l'octroi d'un sursis de douze mois à l'exécution du jugement, et le loyer mensuel s'élevant à 2'710 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 32'520 fr.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 9 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/229/2015 rendu le 24 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26503/2014-7 SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

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; 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 4.).