

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5206/2013

ACJC/294/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MARS 2014

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2013, comparant en personne,

et

B_____, p.a. _____ (GE), intimée, comparant par Me André Tronchet, huissier judiciaire, route de Frontenex 122, 1208 Genève, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 27 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 5 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de trois pièces situé au neuvième étage de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), donné acte à la précitée de son engagement à surseoir à l'exécution du jugement jusqu'à fin février 2014 à condition que le paiement des indemnités pour occupation illicite soit à jour (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que le congé donné au locataire sur la base de l'art. 257d al. 2 CO était fondé, que depuis l'expiration du terme fixé, celui-ci ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, qu'en s'y maintenant, il violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que son évacuation devait être prononcée, avec exécution directe à la date admise par la bailleresse.

- B.** Par acte du 16 décembre 2013, A_____ a formé un "recours de droit administratif" contre le jugement précité. Il a requis l'annulation de cette décision, sans plus de précisions. Dans le corps de son écriture, il a indiqué souhaiter que lui soit accordé le bénéfice d'une longue période de douze mois minimum pour lui permettre de trouver un autre appartement.

Il a formé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles.

Par mémoire-réponse du 20 décembre 2013, B_____ a conclu à la confirmation de la décision attaquée.

Par acte du 13 janvier 2014, A_____ a répliqué, concluant explicitement, outre à l'annulation de la décision déférée, à une "opposition à l'évacuation le 27 février 2014". Il a derechef produit des pièces nouvelles.

Par déterminations du 21 janvier 2014, B_____ a persisté dans ses conclusions.

Les parties ont été informées par avis de la Cour du 22 janvier 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :

a. Les parties se sont liées par un contrat de bail, daté du 13 septembre 2010, portant sur un appartement de trois pièces situé au neuvième étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Le montant mensuel du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'650 fr.

b. Par avis comminatoire du 13 août 2012, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui verser, dans les trente jours, le montant de 3'350 fr. à titre d'arriéré de loyers et charges pour les mois de juillet et août 2012, et l'a informé de son intention, à défaut du règlement intégral du montant réclamé dans le délai imparti, de résilier le bail sur la base de l'art. 257d CO.

Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement versé dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 24 septembre 2012, résilié le bail pour le 31 octobre 2012.

c. Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 19 février 2013, la bailleresse a conclu à l'évacuation de A_____ des locaux loués, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

d. Par détermination spontanée du 30 mai 2013, A_____ a notamment fait valoir qu'il avait payé une partie du montant réclamé dans le délai comminatoire.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 7 août 2013, A_____ n'a pas pris de conclusions. Il a indiqué considérer être à jour dans le versement des indemnités pour occupation illicite.

Lors de l'audience du Tribunal du 9 octobre 2013, la bailleresse a fait état d'un arriéré de 854 fr. 70, et ne s'est pas opposée à une reconvoction de la cause, en novembre 2013, A_____ devant, selon son conseil, être de retour de l'étranger à fin octobre 2013.

Lors de l'audience du 27 novembre 2013, la bailleresse a déclaré que le versement des indemnités pour occupation illicite était à jour, et que l'appartement était sous-loué. Le représentant de A_____ a relevé que ce dernier point était étranger à la procédure, et a requis, pour le cas où l'évacuation devrait être prononcée, qu'un délai pour l'exécution du jugement soit accordé à fin juin 2014 pour permettre au précité de "revenir et également à son amie de retrouver un nouvel appartement". La bailleresse s'est déclarée d'accord avec un délai d'exécution de trois mois maximum, à condition que les indemnités soient régulièrement payées.

EN DROIT

1. La Cour se trouve saisie d'un acte émanant d'un plaideur en personne, qui ne comporte pas de conclusions formelles.

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

Le délai de recours est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

1.2 Pour satisfaire à l'exigence de motivation, il ne suffit pas que l'appelant renvoie aux moyens soulevés en première instance, ni ne se livre à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.3 A bien comprendre le recourant, qui ne conteste pas que la totalité du montant réclamé dans la mise en demeure du 13 août 2012 n'a pas été réglée dans le délai imparti, celui-ci se borne à attaquer le prononcé d'exécution directe du jugement du Tribunal.

Le recours, formé dans le délai légal et dont il sera retenu que la motivation est suffisante au regard de la jurisprudence rappelée ci-dessus, applicable mutatis mutandis au recours, sera dès lors déclaré recevable.

2. Les conclusions, les allégations de fait et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Par conséquent, les allégués de fait non formulés devant les premiers juges, et les titres non déposés devant eux, ne sont pas recevables.

3. Le recourant s'en prend à la décision du Tribunal de surseoir à statuer à l'exécution du jugement à fin février 2014, considérant qu'un délai plus long, de douze mois, devrait lui être accordé pour se reloger.

3.1 A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO).

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.

Aux termes de l'art. 30 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 (al. 4).

3.2 En l'espèce, l'intimée a consenti à ce qu'un délai d'exécution maximum de trois mois soit accordé au recourant. Les premiers juges ont suivi cette proposition, qui, compte tenu de la durée de la présente procédure, initiée il y a une année, a permis au recourant de bénéficier de plus d'une année depuis la fin du bail pour trouver des solutions de relogement.

Le recourant ne fait valoir aucun motif particulier, dans sa situation personnelle, qui commanderait qu'un délai supplémentaire lui soit accordé.

Dès lors, le recours ne pourra être que rejeté.

- 4.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ le 16 décembre 2013 contre le jugement JTBL/1402/2013 rendu le 27 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5206/2013-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.