



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5433/2017

ACJC/1147/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 SEPTEMBRE 2017

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2017, 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

1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par la régie **C**_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

2) Monsieur D_____, domicilié _____, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/431/2017 du 3 mai 2017, notifié aux parties le 9 mai 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de quatre pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis E_____ et le box n° 1_____ au 1^{er} sous-sol qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès le 31 juillet 2017 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte d'"*appel*" expédié au greffe de la Cour le 19 mai 2017, A_____ conclut, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif, principalement, à l'annulation du jugement susmentionné, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision et au déboutement des intimés de toutes autres ou contraires conclusions et, subsidiairement, à ce que la Cour soumette l'exécution du jugement d'évacuation par la force publique à l'expiration d'un délai de neuf mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre.
- b.** Le 29 mai 2017, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** D_____ n'a pas réclamé l'envoi recommandé contenant l'appel et l'invitant à se déterminer sur celui-ci.
- d.** Par arrêt du 1^{er} juin 2017, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.
- e.** L'appelante, n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer, la Cour a informé les parties, par avis du 27 juin 2017, de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** Le 30 avril 2014, A_____ et D_____ (ci-après également : les locataires), d'une part, et B_____ (ci-après également : le bailleur), représenté par la régie C_____ SA, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis E_____, ainsi qu'un box n° 1_____ au 1^{er} sous-sol.
- Le loyer mensuel était de 2'720 fr. par mois, charges comprises.
- b.** A_____ et D_____ vivent séparés depuis février 2016, celui-ci ayant quitté le logement conjugal. A_____ réalise un revenu mensuel de l'ordre de 2'800 fr. et D_____ de 7'000 fr.

c. Le bail a été résilié le 5 janvier 2017 pour le 28 février 2017 en raison de la demeure des locataires dans le paiement du loyer (art. 257d CO).

d. Les locataires n'ayant pas quitté le logement à l'expiration du contrat, B_____ a introduit une action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2017 et sollicité l'exécution directe de ladite évacuation.

e. Lors de l'audience du Tribunal - siégeant dans sa composition de trois juges, d'un représentant des services sociaux et d'un représentant de l'Office du logement - du 3 mai 2017, les locataires étaient présents et assistés de l'ASLOCA. Le bailleur était représenté par sa régie.

B_____ a persisté dans ses conclusions et précisé que l'arriéré de loyer s'élevait désormais à 17'760 fr.

Les locataires ont exposé que leur fils âgé de quatre ans se rendait à la crèche du quartier. Ils ont admis ne pas être en mesure de payer le loyer courant et ont sollicité un sursis de neuf mois à l'évacuation.

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

f. Par courrier du 8 mai 2017, les locataires ont estimé que le procès-verbal de l'audience du 3 mai précédent ne retranscrivait pas fidèlement les propos tenus lors de celle-ci. En particulier, les locataires n'avaient pas prétendu se trouver dans l'impossibilité de payer le loyer, mais que la capacité financière de A_____ dépendait du règlement judiciaire de la vie conjugale qui devait intervenir à brève échéance sous la forme d'un jugement sur mesures protectrices. Le bailleur n'avait pas déclaré persister dans ses conclusions, mais avait au contraire accepté une nouvelle audience des parties dans le délai d'un mois afin de permettre la conclusion d'un accord.

Les locataires ont reproché au Tribunal une violation de l'art. 30 al. 1 LaCC, dès lors que l'autorité n'avait pas favorisé la conclusion d'un accord.

Les locataires ont donc demandé la convocation d'une nouvelle audience.

g. Le 9 mai 2017, la FONDATION F_____ a accordé à A_____ une aide financière maximale de 17'760 fr. à titre de participation au règlement de ses arriérés de loyer.

h. A teneur de son jugement, le Tribunal a constaté la validité du congé et prononcé l'évacuation. L'exécution directe a été ordonnée et fixée au 31 juillet 2017, compte tenu du fait que l'enfant des parties disposait d'une place de crèche jusqu'à la fin de l'année scolaire.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, le loyer mensuel du local litigieux est de 2'720 fr. charges comprises, de sorte que la valeur litigieuse est de 24'480 fr. (2'720 fr. x 9 mois).

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation.

- 1.2** En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC et art. 319 let. a CPC).

- 1.3** Le délai d'appel et de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'acte de la locataire, libellé "*appel*", est recevable en tant qu'appel (art. 308 et suivants CPC) contre la décision d'évacuation et en tant que recours (art. 319 et suivants CPC) contre la décision d'exécution directe, étant précisé qu'un intitulé erroné 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). Par souci de simplification, la locataire sera désignée ci-après comme l'appelante.

- 1.4** L'appelante a versé de nouvelles pièces à l'appui de ses écritures.

- 1.4.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première

instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Cela étant, dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

1.4.2 L'appelante, défenderesse en première instance, a produit deux courriers, l'un de son avocat, figurant déjà au dossier de première instance et daté du 8 mai 2017, l'autre de la FONDATION F_____ daté du 9 mai 2017.

Ces deux pièces, ainsi que les faits qui s'y rapportent, étant postérieures à la clôture des débats de première instance, elles sont recevables, dans le cadre de l'appel, car émanant de la partie défenderesse.

Elles sont en revanche irrecevables dans le cadre du recours.

1.5 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, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. Selon l'appelante, le Tribunal a omis certains faits essentiels, évoqués lors de l'audience du 3 mai 2017.

2.1 A teneur de l'art. 235 al. 1 CPC, le tribunal tient un procès-verbal de toutes les audiences. Sont indiqués en particulier (let. a à f) : le lieu et la date de l'audience, la composition du tribunal, la présence des parties et des personnes qui les représentent à l'audience, les conclusions prises, les requêtes déposées et les actes effectués par les parties à l'audience, les ordonnances du tribunal et la signature du préposé au procès-verbal.

Le procès-verbal est un acte authentique. L'art. 9 CC s'applique par analogie : le contenu du procès-verbal est donc présumé exact, sauf preuve du contraire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_639/2014 du 8 septembre 2015 consid. 3.2.1).

Il ne peut en principe être soutenu lors de la procédure de recours que les éléments pertinents ne ressortent qu'imparfaitement des procès-verbaux, lesquels ne contiendraient pas la retranscription complète des déclarations des parties et

témoins : il appartient aux parties, en particulier si elles sont dûment assistées, de veiller à ce que toutes les déclarations pertinentes soient consignées au procès-verbal (arrêts du Tribunal fédéral 8C_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.3 et 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.3).

2.2 En l'occurrence, il est vrai que le procès-verbal d'audience du 3 mai 2017 contient une erreur manifeste, en ce qu'il mentionne que les locataires n'étaient pas présents, ni assistés lors de l'audience. Néanmoins, la lecture de la suite de ce document, où les déclarations des locataires et de leur représentant sont consignées, permet de corriger sans difficulté cette erreur qui ne prête donc pas à conséquence.

Au surplus, l'appelante reproche au Tribunal un mauvais établissement des faits sans décrire précisément quels faits auraient été retenus à tort et lesquels ont été omis et en quoi ils étaient de nature à influencer sur l'issue du litige. Seul le reproche de n'avoir pas tenu compte de la demande de don à une fondation est clairement énoncé, mais ce fait est de toute manière dénué de pertinence, ainsi qu'on le verra ci-dessous, de sorte que le Tribunal n'en aurait, à bon droit, pas tenu compte, pour peu que ce fait ait été régulièrement porté à sa connaissance. De surcroît, à l'époque du jugement, cette demande n'avait pas reçu une réponse favorable et le juge, lié par l'obligation de célérité inhérente à la procédure sommaire n'avait pas à attendre une réponse de la fondation.

Le Tribunal a retenu que les époux étaient séparés. Il n'était pas nécessaire de mentionner expressément que les époux étaient en attente d'un jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale, ni que l'époux vivait en colocation, autant de précisions dénuées de pertinence ici.

Enfin, il incombait à l'appelante, dûment défendue par un mandataire qualifié, de s'assurer de la retranscription correcte de ses propos durant l'audience. Elle ne saurait donc se plaindre en appel, sans aucune preuve à l'appui de ses dires, du contenu du procès-verbal, qui est présumé exact. En particulier, la volonté du bailleur de transiger, prétendument omise dans le procès-verbal, est contestée par ce dernier et ne ressort d'aucune pièce fournie.

Par conséquent, les griefs liés à l'établissement des faits par le Tribunal seront rejetés.

3. L'appelante 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'occurrence, l'appelante estime que le Tribunal aurait dû favoriser la conclusion d'un accord entre les parties et qu'une nouvelle audience aurait dû être convoquée pour lui permettre de produire des pièces attestant de sa capacité à prendre en charge les arriérés de paiement et à obtenir des garanties pour les loyers courants.

Cependant, la résiliation du bail n'a pas été contestée et le paiement des arriérés est sans pertinence pour statuer sur l'expulsion. De plus, aucune garantie quant aux indemnités courantes n'a été apportée, même au stade de l'appel, alors que les locataires avaient clairement exprimé leur incapacité à les régler en première instance.

Il ne ressort pas du procès-verbal que les locataires, pourtant défendus par un mandataire professionnel, ont formulé de proposition en ce sens, ni demandé un délai supplémentaire pour ce faire. Le Tribunal ne devait ainsi pas 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'appelante n'élève pour le surplus aucune critique motivée à l'encontre de la décision d'évacuation.

Celle-ci sera donc confirmée.

- 4.** L'appelante reproche au Tribunal une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC et 38 Cst-GE, à savoir l'octroi d'un délai trop bref à l'exécution.

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 et les références citées).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a octroyé un délai au 31 juillet 2017 - correspondant à près de trois mois à compter du prononcé du jugement - à l'appelante pour lui permettre de prendre ses dispositions pour restituer les locaux, ce avant que l'intervention de la force publique soit autorisée. Ce délai a été fixé afin de tenir compte de la place en crèche occupée par son enfant de 4 ans jusqu'à la fin de l'année scolaire.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir occulté sa situation financière. Elle affirme avoir effectué des démarches pour trouver un autre logement et avoir besoin de ce logement pour exercer son droit de garde sur son fils. Le remboursement des arriérés était désormais garanti. Les loyers courants pourraient être payés si l'Hospice général accordait son aide et en cas de décision favorable sur mesures protectrices de l'union conjugale.

L'intimé estime qu'il est irrecevable de conclure à une prolongation de neuf mois "*à compter de l'entrée en force de l'arrêt de la Cour*", puisqu'une telle conclusion n'avait pas été formulée en première instance. De plus, le Tribunal avait correctement pesé les intérêts en présence, en tenant compte des intérêts de l'enfant. Aucune garantie pour le paiement des indemnités pour occupation illicite n'avait été donnée.

En l'espèce, il ressort du jugement entrepris que le Tribunal a suffisamment pris en compte les intérêts du jeune enfant en octroyant un sursis à l'exécution correspondant à la fin de l'année en crèche et au début de l'année scolaire. En lien

avec l'enfant, la nécessité alléguée par l'appelante d'occuper cet appartement précisément, plutôt qu'un autre, pour exercer son droit de garde n'est pas étayée.

La précarité de la situation financière de l'appelante est relative, dès lors qu'avec son époux ils cumulent des revenus de près de 10'000 fr. Toutefois, vu le montant du loyer et de l'augmentation des charges des locataires résultant de l'existence de deux ménages, la couverture des indemnités courantes n'est pas garantie, ce qui justifie une exécution à brève échéance, l'éventuel paiement des arriérés étant sans pertinence.

En outre, l'appelante n'a pas établi avoir recherché activement un nouvel appartement, se limitant à des allégations non démontrées.

En raison de la durée de la présente procédure, l'appelante a bénéficié, dans les faits, d'un sursis de plus de six mois depuis l'échéance du contrat. Au vu des circonstances de l'espèce, où aucun motif humanitaire particulier ne justifie de s'éloigner de la décision de première instance, l'octroi d'un sursis plus long à l'exécution revenant à octroyer de fait une prolongation du bail, ce qui n'est pas admissible.

Enfin, l'appelante n'explique d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelles, relatives 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

Par conséquent, la date d'exécution a été arrêtée conformément au droit.

L'appel et le recours seront rejetés.

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 19 mai 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/431/2017 rendu le 3 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5433/2017-7-SE.

Au fond :

Les rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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. cf. consid. 1.2.