

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/716/2011

ACJC/1127/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

A _____ SA, ayant son siège _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 février 2011, comparant par Me Michel Bosshard, avocat, 16, rue de Candolle, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

B _____, domicilié _____ à Genève, intimé, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

EN FAIT

- A. a.** Selon le contrat de bail conclu le 2 juillet 2008, A_____SA, bailleresse, a loué à B_____ un appartement de 2 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, plus une cave.

Le bail a initialement été conclu pour une durée d'un an et 16 jours, prenant effet le 15 juillet 2008 et venant à échéance le 31 juillet 2009. Le bail était ensuite renouvelable tacitement d'année en année, conformément à l'art. 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2008).

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 11'520 fr. par année, soit 960 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire adressé à B_____ par pli recommandé du 16 juillet 2010, la bailleresse l'a mis en demeure de régler, dans un délai de trente jours, le montant de 1'970 fr., représentant deux mois de loyer et des frais de rappel, sous peine de résilier le bail, conformément à l'art. 257d CO.

c. N'ayant enregistré aucun paiement dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel notifié le 16 septembre 2010, résilié le bail pour défaut de paiement du loyer pour l'échéance du 31 octobre 2010.

- B. a.** Par requête envoyée par voie électronique le 18 janvier 2011, la bailleresse a demandé que B_____ soit condamné à libérer immédiatement l'appartement en cause de toute personne et de tous biens et qu'il soit autorisé à recourir à la force publique, dès l'entrée en force du jugement, pour faire évacuer B_____.

b. B_____ ne s'est pas présenté à l'audience fixée devant le Tribunal des baux et loyers le 28 février 2011, ni fait représenter.

c. La bailleresse a persisté dans ses conclusions en précisant que B_____ était toujours domicilié à l'adresse des locaux loués et que les avis adressés par plis recommandés n'ont pas été retournés, de sorte qu'il y avait lieu de considérer que ceux-ci avaient été reçus par B_____.

d. Statuant par voie de procédure sommaire, par jugement du 28 février 2011 (JTBL/171/2011), le Tribunal a condamné B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers l'appartement de 2 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif) et a autorisé A_____SA à faire évacuer par la force publique B_____ dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du présent jugement d'évacuation (ch. 2). Le Tribunal a, pour le surplus, débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Ce jugement a été communiqué par plis recommandés du 10 mars 2011 aux parties.

En substance, les premiers juges ont considéré que les conditions d'une résiliation anticipée du bail pour défaut de paiement du loyer, selon l'art. 257d CO, étaient réalisées et que B_____ ne bénéficiait dès lors d'aucun titre l'autorisant à demeurer dans les locaux.

C. a. Par acte envoyé à la Cour par voie électronique le 21 mars 2011, la bailleuse a formé un appel à l'encontre du jugement précité.

b. Elle conclut à l'annulation du ch. 2 du jugement JTPI/171/2011 et à l'autorisation de l'exécution anticipée du jugement et, en cas d'inexécution, à l'utilisation de la force publique pour faire évacuer B_____, dès l'entrée en force du jugement.

c. A l'appui de son appel, la bailleuse fait grief au Tribunal de n'avoir autorisé le recours à la force publique dès l'entrée en force du jugement, mais uniquement à l'échéance d'un délai supplémentaire de 30 jours. Elle estime que cela revient à accorder un délai supplémentaire à B_____ non prévu par la loi et à accroître son dommage, puisqu'elle perd ainsi un mois supplémentaire de loyer de 960 fr. Elle ajoute que c'est à juste titre que les premiers juges n'ont retenu aucun motif humanitaire permettant de surseoir à l'évacuation conformément aux art. 26 al. 4 et 5 LaCC. Partant, A_____SA estime que c'est de manière arbitraire que le Tribunal a "accordé à B_____ un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement". Enfin, s'agissant d'une question de principe, elle requiert que la cause ne soit pas rayée du rôle, même si l'exécution avait finalement lieu avant que cette question soit tranchée.

d. B_____ n'a pas répondu à l'appel dans le délai qui lui était imparti.

e. La cause a été mise en délibération le 3 mai 2011.

EN DROIT

1. 1.1 Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

1.2 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ/GE, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, sans les assesseurs.

-
2. **2.1.** 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. 309 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

En outre, s'agissant d'un appel portant sur la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable à cet égard (art. 309 let. a CPC).

2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement.

En appel, la bailleresse demande à pouvoir faire appel à la force publique dès l'entrée en force du jugement d'évacuation et non pas 30 jours après son entrée en force. A cet égard, elle invoque une perte additionnelle potentielle de 960 fr. correspondant au montant du loyer qui ne serait pas payé.

Dès lors que l'appel ne porte que sur la décision d'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte.

Partant, la Cour est saisie d'un recours et 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).

2.3 Selon l'art. 321 CPC, le recours écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai de recours est réduit à 10 jours si la décision a été rendue 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 (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'occurrence, la requête soumise au premier juge, qui se fondait sur un congé anticipé, non contesté, consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartenait à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de faits n'était pas contesté et la

situation juridique, exempte de difficultés, l'affaire n'étant pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

Le délai de recours était par conséquent de 10 jours.

L'acte de recours, qui satisfait à ces exigences, est formellement recevable.

- 3** **3.1** 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.

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 voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

En vertu de l'art. 26 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.

3.2 En l'espèce, le Tribunal a accordé au locataire un délai supplémentaire en sursoyant à l'exécution du jugement d'évacuation trente jours après son entrée en force.

La bailleresse estime que les premiers juges ont violé la loi en accordant ce délai additionnel à l'intimé et que c'est de manière "totalement arbitraire" qu'il ont accordé celui-ci.

Or, le fait d'accorder seulement trente jours à l'intimé depuis la notification du jugement, lequel à défaut d'effet suspensif automatique est entré en force immédiatement, ce afin de lui permettre de partir rapidement mais dignement de son logement, constitue manifestement un motif humanitaire permettant au Tribunal de surseoir à l'exécution de l'évacuation.

En outre, il est douteux que la bailleresse puisse se prévaloir d'un quelconque d'intérêt juridique à obtenir une modification de cette décision qui est désormais entrée en force et dont l'exécution a pu être requise, l'effet suspensif n'ayant pas été sollicité et le délai fixé pour l'exécution étant venu à échéance.

Pour ces motifs, le jugement querellé sera confirmé et la recourante déboutée de toutes ses conclusions.

4. La procédure est gratuite.
5. 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 du Tribunal fédéral non publié 4A_72/2007). Or, en l'espèce, le jugement d'évacuation et d'exécution directe est entré en force et le déguerpissement a pu être ordonné.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____SA contre le jugement JTBL/171/2011 rendu le 28 février 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/716/2011-6-E

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 inférieure à 15'000 fr.
