



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9658/2013

ACJC/186/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

Madame A._____, domiciliée _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2013, comparant par Me Jean-Pierre Oberson, avocat, rue de la Terrassière 9, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) Madame B._____, représentée par C._____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Christian d'Orlando, avocat, Grand Rue 25, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur D._____, domicilié _____ (GE), autre intimé, comparant par Me Marlène Pally, avocate, route du Grand-Lancy 12, 1212 Grand-Lancy (GE), en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 28 août 2013, expédié pour notification aux parties le 2 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné D._____ et A._____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces situé au 9^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a autorisé B._____ à requérir l'évacuation par la force publique de D._____ et A._____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que D._____ et A._____ ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans l'appartement et qu'en continuant à occuper celui-ci, ils violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Le Tribunal a admis l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et a prononcé l'évacuation des locataires. Il a en outre considéré que les conditions étaient réunies pour prononcer l'exécution directe du jugement d'évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 13 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A._____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel de ce jugement. Elle conclut, principalement, à son annulation en ce qu'il est dirigé contre elle et, subsidiairement, à ce qu'un délai supplémentaire lui soit accordé pour quitter le logement litigieux.

Elle expose, en substance, que si elle est aujourd'hui contrainte de quitter son logement, c'est en raison du comportement de son époux, D._____, qui serait à l'origine de la résiliation du bail. Par ailleurs, malgré un jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale qui lui attribue la jouissance exclusive de l'appartement, son époux n'a pas encore quitté le logement. A._____ prétend ainsi que c'est parce que ce dernier vit toujours dans l'appartement que la bailleresse exige que les deux époux soient évacués, alors que s'il était parti, la bailleresse aurait accepté qu'elle continue à y vivre, pour un certain temps en tout cas.

b. En date du 26 septembre 2013, D._____ (ci-après : l'intimé) a répondu à l'appel. Il conclut, principalement, à l'annulation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 août 2013 et, subsidiairement, à ce que la Cour lui permette de bénéficier d'un délai minimum de six mois pour trouver un autre logement.

c. Dans sa réponse du 27 septembre 2013, B._____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) s'en rapporte à justice quant à la recevabilité de l'appel interjeté et

conclut au déboutement d'A. _____ et D. _____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 août 2013.

d. Dans sa réponse du 7 octobre 2013 à l'appel joint contenu dans la réponse de l'intimé, A. _____ a persisté dans les conclusions prises dans son acte d'appel et a conclu au déboutement des autres parties de toutes leurs conclusions.

e. Dans sa réponse du 11 octobre 2013 à l'appel joint de D. _____, la bailleuse s'en est rapporté à l'appréciation de la Cour quant à la recevabilité de celui-ci et conclut à la confirmation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 août 2013 et au déboutement de D. _____ et A. _____ de toutes leurs conclusions.

f. Les parties ont été informées le 11 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 9^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 12'264 fr.

b. Le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 6 novembre 2012 (JTBL/1228/2012), déclaré valable le congé notifié à D. _____ et A. _____ par avis officiel du 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011 et leur a accordé une unique prolongation de bail de 6 mois échéant le 31 mai 2012.

c. La Cour de justice a, par arrêt du 22 avril 2013 (ACJC/504/2013), confirmé ce jugement.

d. Par requête de protection en cas clair déposée le 1er mai 2013, la bailleuse a introduit une action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a sollicité l'exécution directe de l'évacuation d'D. _____ et A. _____.

e. Lors de l'audience du 28 août 2013 devant le Tribunal, ces derniers ont expliqué qu'un jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale avait attribué le logement à A. _____, mais que D. _____ vivait toujours dans l'appartement. Ils ont fait valoir qu'ils faisaient des recherches de nouveaux logements, mais sans succès.

f. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation des locataires et a ordonné des mesures d'exécution. Ces deux décisions étant soumises, respectivement, aux dispositions sur l'appel (art. 311 et ss CPC) et le recours (art. 319 et ss CPC cum 309 let. a CPC), il convient d'examiner en premier lieu l'appel formé contre la décision d'évacuation et, dans un deuxième temps, le recours contre l'exécution de celle-ci.
2. **2.1.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, 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, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.2. La présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit pendant une période de huit mois. Cette période correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal

fédéral et quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral (ACJC/209/2013 du 18 février 2013; ACJC/1132/2012 du 8 août 2012).

En l'espèce, le loyer annuel est de 12'264 fr. par an, soit 1'022 fr. par mois. Multipliée par 8, cette somme équivaut à 8'176 fr.

La valeur litigieuse étant insuffisante, la voie de l'appel n'est pas ouverte.

- 3. 3.1.** Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let f. CPC (REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, 2010, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

En l'occurrence, l'appel irrecevable en tant que tel, répond néanmoins aux conditions de forme prévues pour le recours (art. 130, 131 et 319 CPC). On ne voit a priori pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimée.

Par conséquent, l'appel sera traité comme un recours.

Le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Selon l'art. 321 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son recours, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Les exigences en la matière sont identiques à celles relatives à la motivation d'un appel (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 4 ad. art. 321). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Une motivation succincte ou sommaire peut cependant, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2010, n. 37s. ad art. 311 CPC). Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, in *CPC commenté*, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC).

3.2. En l'espèce, l'acte d'appel ne critique en rien le prononcé du jugement d'évacuation. La motivation de l'appelante porte exclusivement sur l'exécution du jugement d'évacuation, plus particulièrement sur les modalités d'exécution de celui-ci dans le temps.

3.3. Le recours contre le prononcé de l'évacuation devra par conséquent également être déclaré irrecevable.

4. Même si le recours avait été recevable, force est de constater qu'il aurait dû être rejeté.

En effet, depuis le 31 mai 2012, les locataires ne disposent plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans l'appartement litigieux. En continuant à occuper les locaux, ils violent l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. C'est donc à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation immédiate de leurs personnes et de leurs biens.

5. Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC).

Par conséquent, l'appel joint formé par D._____ est également irrecevable.

6. La recourante s'en prend également au prononcé de l'exécution directe du jugement d'évacuation par le Tribunal des baux et loyers. S'agissant de la décision du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 337 al. 1 CPC), la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC) dans un délai de 10 jours (art. 321 al. 2 CPC).

Le jugement du Tribunal des baux et loyers entrepris, daté du 28 août 2013, a été communiqué aux parties le 2 septembre 2013. Le recours ayant été déposé au greffe de la Cour de justice le 13 septembre 2013, il a été déposé en temps utile.

Le recours, suffisamment motivé en ce qui concerne l'exécution du jugement d'évacuation (art. 321 al. 1 CPC), est ainsi recevable.

7. La recourante demande à pouvoir bénéficier d'un délai plus important pour se reloger, compte tenu du rôle joué par son mari, lequel serait à l'origine de la résiliation du bail et aurait dû quitter le logement suite à l'attribution exclusive de celui-ci à elle-même par un jugement en mesures protectrices de l'union conjugale.

Appelé à statuer sur l'exécution du jugement d'évacuation après l'audition des représentants des services sociaux et l'audition des parties, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire (art. 30 al. 4 LaCC). Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC. Celui-ci a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délai de départ équivalent à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoit les art. 272 et ss CO. L'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps.

Un renvoi sine die n'est pas admissible (ATF 117 1a 336 consid. 2 = SJ 1992 234; ACJC/210/2013 du 18 février 2013).

En l'occurrence, les faits développés par la recourante, qui sont d'ailleurs non prouvés et contestés par la bailleresse, ne présentent aucun caractère humanitaire particulier.

Par ailleurs, il convient d'admettre que la seule durée de la présente procédure de recours devant la Cour de céans correspond peu ou prou à la durée du délai supplémentaire de trois mois que la recourante réclamait dans ses conclusions pour quitter le logement. Il n'y a donc en l'espèce pas de motif humanitaire particulier justifiant le report de l'évacuation de l'appelante et de son époux de l'appartement litigieux.

8. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare irrecevable le recours interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/912/2013 rendu le 28 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers, en tant qu'il prononce l'évacuation.

Déclare recevable le recours interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/912/2013 rendu le 28 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers, en tant qu'il concerne les mesures d'exécution.

Déclare irrecevable l'appel joint formé par D._____ contre le jugement JTBL/912/2013 rendu le 28 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.