

# **GE\_GERICHTE ACJC/1111/2024 vom 18. September 2024**

GE Cour de justice, 2024-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1111\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1111_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1111/2024 du 18 septembre 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1111/2024 del 18 settembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du

- 5/10 -

C/18769/2022 Tribunal fédéral 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, le locataire n'a pas contesté la validité du congé, de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (615 fr. + 100 fr. x 6 mois). La voie de l'appel n'est donc pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation. Ainsi, seule la voie du recours est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC).

### **E. 1.2**

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). En l'espèce, le recours, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable, en dépit de l'intitulé erroné de l'acte formé contre le prononcé de l'évacuation.

### **E. 1.3**

Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

## **E. 2**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le cas était clair en dépit du droit au logement dont il s'était prévalu, empêchant le prononcé de son évacuation.

### **E. 2.1**

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC. La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2014 du

### **E. 2.2**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

#### **E. 2.2.1**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la

- 6/10 -

C/18769/2022 prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

#### **E. 2.2.2**

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités). Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme

nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

### **E. 2.3**

Les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et 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). Le Tribunal fédéral a indiqué que le point de savoir si l'art. 38 Cst./Ge (RS GE A 2 00) constituerait une disposition constitutionnelle conférant un droit directement invocable en justice pouvait rester indécis. Il a considéré que les locataires n'établissaient aucunement qu'ils n'avaient pas la possibilité d'obtenir un logement, de sorte que l'on ne saisissait pas en effet d'emblée en quoi la garantie

- 7/10 -

C/18769/2022 déduite de cette disposition s'appliquerait (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 5.2). S'agissant en particulier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 (Pacte I ONU), ses dispositions se bornent à prescrire aux Etats, sous la forme d'idées directrices, des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés. Elles leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, elles ne revêtent pas, sauf exception (par exemple l'art. 8 al. 1 let. a, relatif au droit de former des syndicats et de s'affilier au syndicat de son choix), le caractère de normes directement applicables (cf. ATF 121 V 246 consid. 2c; 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 4).

### **E. 2.4**

Dans le présent cas, et conformément aux principes rappelés ci-avant, il est douteux que le recourant puisse se prévaloir des garanties découlant tant du droit international que de la Constitution genevoise. En tout état, le recourant n'a pas rendu vraisemblable qu'il serait dans l'impossibilité de se reloger. Si sa situation financière, alléguée précaire, sans être démontrée par titre, constitue certes un désavantage dans la recherche d'un nouveau logement, elle n'empêche pas le recourant, qui vit avec sa compagne, salariée, de pouvoir louer un autre appartement. Contrairement à ce que soutient le recourant, la question d'une sous-location potentiellement abusive, n'est pas pertinente pour l'issue du litige, les contrats ayant été résiliés pour défaut de paiement. Par ailleurs, il est constant que le recourant n'a pas respecté l'accord conclu avec l'intimée à l'audience du Tribunal du 3 février 2023, dès lors que plusieurs mensualités ont été versées après le 10 du mois concerné. L'accord était clair, les indemnités pour occupation devant être payées avant le 10 de chaque mois. La nationalité du recourant et de sa compagne, de même que l'absence de présence de leur famille à Genève ne font pas obstacle au prononcé de l'évacuation. Le grief du recourant se révèle ainsi infondé.

## E. 2.5

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont condamné le recourant à évacuer le logement et la place de stationnement en cause. Le recours sera par conséquent rejeté sur ce point. 3. Le recourant sollicite l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois dès le prononcé du présent arrêt. 3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. L'expulsion ne saurait être conduite sans

- 8/10 -

C/18769/2022 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 prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A\_207/2014 du 19 mai 2019 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1). 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/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.). Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A\_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 3.2 En l'espèce, les premiers juges ont accordé au recourant un sursis de 30 jours dès l'entrée en force du jugement. Ce dernier sollicite un délai de neuf mois dès l'entrée en force du présent arrêt, se prévalant de l'absence d'urgence de l'intimée à récupérer l'appartement, de sa situation financière "difficile" et de ce qu'il avait réglé les indemnités avec quelques jours de retard seulement, de sorte qu'il convenait de considérer que l'accord conclu avec l'intimée avait été respecté. Comme retenu supra, ce n'est pas le cas, quatre mensualités ayant été versées avec retard, dont l'une près d'un mois après son échéance. Le recourant n'a par ailleurs pas produit de pièces relatives à sa situation financière. S'agissant du principe de la proportionnalité, il sera relevé que le locataire, titulaire des baux depuis septembre 2018, occupe sans droit l'appartement et le parking depuis la résiliation de ces derniers respectivement au 31 août et au 30 septembre 2022. Il a ainsi bénéficié, de fait, depuis ces dates, de près de deux ans d'occupation

- 9/10 -

C/18769/2022 de l'appartement, de sorte qu'il ne se retrouve pas soudainement à la rue, sans avoir eu le temps de chercher une solution de relogement, étant rappelé pour le surplus qu'il n'a pas rendu vraisemblable avoir effectué des recherches de logement qui se seraient révélées vaines. Il ne saurait ainsi obtenir un délai qui reviendrait à lui octroyer une prolongation de bail, à laquelle il ne peut prétendre. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'exécution de l'évacuation lui serait moins pénible à l'échéance du délai qu'il sollicite. De plus, la présence d'un enfant dans le logement ne donne pas, en elle-même et à elle seule, le droit à l'obtention d'un sursis. Le recourant a cité différents arrêts de la Cour pour soutenir qu'un sursis de neuf mois devrait lui être accordé. Ils concernent des situations différentes de la sienne. Dans les ACJC/78/2017 et ACJC/57/2017, la Cour n'a fait que confirmer les sursis de nonante jours octroyé par le Tribunal. Dans son arrêt ACJC/1270/2018 du 12 septembre 2018, la Cour a accordé un sursis de quatre mois, le locataire occupant le logement en cause depuis 15 ans. Enfin, dans l'arrêt ACJC/123/2017 du 6 février 2017, des circonstances particulières avaient été prises en considération pour l'octroi d'un sursis, soit notamment le fait que ce délai permettait à l'enfant des locataires de finir son année scolaire dans l'établissement qu'il fréquentait avant d'avoir à déménager. Dans ces circonstances, en octroyant au recourant un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, le Tribunal a correctement tenu compte des circonstances du cas d'espèce et respecté le principe de la proportionnalité. 3.3 Infondé, le recours sera par conséquent rejeté. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/18769/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/426/2024 rendu le 18 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18769/2022. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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 inférieure à 15'000 fr.

## **E. 6**

août 2014 consid. 5.2).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.