

GE_GERICHTE ACJC/1413/2021 vom 1. November 2021

GE Cour de justice, 2021-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1413_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/1413/2021 du 1 novembre 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/1413/2021 del 1 novembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

E. 1.2

La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En l'espèce, dirigé contre un jugement rendu par le Tribunal de l'exécution, seule la voie du recours est ouverte.

E. 1.3

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

E. 1.4

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2307).

E. 2

juin 2021 consid. 4.2; 4A_148/2020 du 20 mai 2020 consid. 3.2; 4A_590/2019 du 6 janvier 2020 consid. 6; 4A_566/2019 du 30 avril 2020 consid. 9; 4A_590/2019 du 6 janvier 2020 consid. 6; 4A_630/2018 du 17 juin 2019 consid. 7.1; 4A_141/2016 du 26 mai 2016 consid. 1.2). Le recourant qui se contente de dénoncer une violation de son droit d'être entendu sans contester le fond de la décision n'a pas d'intérêt à procéder, de sorte que son recours est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2, in RF 2005 970; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1; 4A_554/2012 du 21 mars 2013 consid. 4.1.2). Au surplus, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2). 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 (art. 30 al. 2 LaCC).

E. 2.1

Il résulte des art. 53 CPC et 29 al. 2 Cst le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148). Le droit de s'exprimer, compris comme une composante du droit d'être entendu, que prévoit l'art. 6 § 1 CEDH, ne fonde ni le droit abstrait de s'exprimer personnellement, ni celui de s'exprimer oralement. Toutefois, le droit d'être entendu personnellement et/ou par oral peut résulter, dans des circonstances particulières, d'un autre droit prévu par la Convention. Le devoir du tribunal d'entendre les parties personnellement et par oral est déduit du droit à une procédure équitable, lorsque dans le cas concret, il est décisif que le tribunal se forge une impression personnelle sur les parties. Dès lors que le droit d'être entendu personnellement n'existe que sous des conditions déterminées, la partie

- 5/9 -

C/10926/2021 qui s'en prévaut doit exposer dans quelle mesure ces conditions sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 5A_724/2015 du 2 juin 2016 consid. 3). Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu est certes une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Toutefois, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 4D_76/2020 du

E. 2.2

Dans le présent cas, le Tribunal a cité les parties à comparaître personnellement, le 14 juin 2021 pour le 13 juillet 2021. A l'audience du Tribunal, la recourante a produit un certificat médical, justifiant de son incapacité à se

- 6/9 -

C/10926/2021 rendre à celle-ci. La recourante a toutefois été représentée par son conseil, lequel a versé à la procédure plusieurs pièces. Celui-ci a également fourni des informations concernant sa situation personnelle et financière, ainsi que s'agissant de ses recherches de solution de relogement.

Avec les premiers juges et les intimées, la Cour retient que la recourante a disposé d'un mois pour requérir les titres dont elle entendait se prévaloir et les verser à la procédure.

Par ailleurs, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, la fixation d'une nouvelle audience doit respecter le principe de célérité, ancré à l'art. 254 CPC. Or, compte tenu du rôle de

celui-ci, une nouvelle audience n'aurait pas pu être convoquée avant plusieurs semaines.

Compte tenu des éléments qui précèdent, la Cour ne discerne aucune violation du droit d'être entendu de la recourante.

E. 3

La recourante reproche au Tribunal de lui avoir accordé un sursis humanitaire de trop courte durée.

E. 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. 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 (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 2014 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant que 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

- 7/9 -

C/10926/2021 motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées). Dans sa jurisprudence, la Cour a notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un autre arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr. En revanche, la Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2). La Cour a pour le surplus confirmé l'exécution de l'évacuation deux mois et demi après l'entrée en force du jugement d'évacuation, s'agissant d'une famille, avec deux enfants, dont un mineur, dont

l'arriéré de loyer s'élevait à 16'910 fr. 70 (ACJC/687/2020 du 25 mai 2020 consid. 4.2). 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).

E. 3.2

In casu, le Tribunal a accordé à la recourante un sursis de 50 jours. La situation financière de la recourante est précaire, dès lors qu'elle bénéficie d'une rente de l'assurance invalidité. Elle vit par ailleurs avec ses deux enfants, encore mineurs. Elle a de plus produit des recherches de solution de relogement. Cela étant, le contrat de bail de la recourante a été résilié en avril 2019 pour le 31 mai 2019 et elle a bénéficié d'une prolongation de bail de deux ans. Elle ne peut obtenir, par un sursis humanitaire de douze mois, une nouvelle prolongation de bail, à laquelle elle ne peut prétendre.

- 8/9 -

C/10926/2021 Par conséquent, le sursis de cinquante jours accordé à la recourante constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés et est conforme au principe de proportionnalité.

E. 3.3

Infondé, le recours sera rejeté.

E. 4

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). * * * * *

- 9/9 -

C/10926/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 9 août 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/640/2021 rendu le 13 juillet 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10926/2021-7-SD. 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; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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.

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