

GE_GERICHTE ACJC/706/2014 vom 3. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_706_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/706/2014 du 3 février 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/706/2014 del 3 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1.1

Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En procédure sommaire, le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'acte de recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC). Le recours est recevable pour violation du droit et/ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le recourant ne conteste que le chiffre 2 et, partant le chiffre 3, du dispositif du jugement entrepris, à savoir uniquement la durée du sursis à l'exécution du jugement d'évacuation (ainsi que son exécution par la force publique). De la sorte, "l'appel" sera dès lors traité comme un recours, dont il réunit les conditions de recevabilité. En particulier, le délai de recours de dix jours est respecté, compte tenu du report des délais échéant le samedi, le dimanche ou un jour férié (art. 142 al. 3 CPC).

E. 1.3

En dépit des conclusions du locataire, l'on comprend que celui-ci s'en prend à la date retenue par les premiers juges comme étant l'échéance du sursis octroyé à l'exécution du jugement d'évacuation. Il s'en prend ainsi manifestement également à la date dès laquelle le bailleur est autorisé à faire exécuter le jugement d'évacuation, date fixée au chiffre 3 du jugement entrepris.

- 5/8 -

C/27216/2013 C'est manifestement par omission que le locataire n'a pas conclu à l'annulation du chiffre 3, dont la modification découlerait automatiquement de celle du chiffre 2. Dès lors que tant la Chambre des baux et loyers que le bailleur étaient en mesure de comprendre les conclusions du locataire, sans qu'il n'en découle de préjudice pour le bailleur, le recours porte sur les chiffres 2 et 3 du jugement dont est recours, sans qu'il soit nécessaire - par économie de procédure - d'interpeller le locataire à ce sujet (BOHNET, Code de procédure civile commenté, n° 18 ad art. 52).

E. 2

Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'occurrence, les allégations de fait du recourant ne sont pas nouvelles, puisqu'elles reposent intégralement sur les pièces produites en vue de l'audience de première instance.

E. 3

Le requérant sollicite le prononcé d'un sursis d'un an à l'exécution du jugement d'évacuation, en lieu et place du sursis de six mois octroyé par les premiers juges.

E. 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. Le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'ex-pulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers. Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'op- posant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC; ACJC/1314/2011 du 17 octobre 2011 consid. 5.5.1).

E. 3.2

Selon l'art. 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil et d'autres lois en matière civile (ci-après : LaCC), le Tribunal des baux et loyers peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire 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 ser- vices sociaux ainsi que des parties. Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convient d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi 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 spontané- ment au jugement dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne

- 6/8 -

C/27216/2013 saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment considérés comme tels 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 n'est pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

E. 3.3

S'agissant de la casuistique, il a été retenu, dans l'ACJC/422/2014 du 7 avril 2014, que le fait qu'il paraissait difficile d'évacuer une famille de manière immé- diate au début de l'hiver et impossible de trouver un logement alternatif dans un délai immédiat tant que l'époux n'aurait pas retrouvé un nouvel emploi, ne constituaient pas des motifs humanitaires suffisants. Dans l'ACJC/187/2014 du 10 février 2014, il a été retenu que l'octroi d'un sursis de trente jours était proportionné, dans une situation où le locataire, qui avait admis avoir tardé dans ses recherches d'un logement, vivait avec sa sœur (tous deux en situation précaire) et l'enfant de cette dernière. Enfin, dans l'ACJC/213/2012 du 20 février 2012, il a

été retenu que l'octroi d'un sursis de neuf mois était proportionné et n'équivalait pas à la durée d'une prolongation de bail, dans une situation où le locataire se trouvait à l'assistance publique et que le bailleur n'avait aucune urgence particulière à reprendre possession du logement.

E. 3.4

En l'espèce, les premiers juges - dans la composition prévue par la loi - ont sursis à l'exécution du jugement d'évacuation de six mois pour tenir compte du fait que le locataire vit avec sa mère âgée de 84 ans et atteinte dans sa santé. Le Tribunal a encore pris en compte les quelques recherches effectuées par le locataire, du fait que ce dernier est bénéficiaire de prestations sociales mais néanmoins en mesure de s'acquitter d'un loyer mensuel de 3'500 fr., et enfin qu'il a d'ores et déjà bénéficié de la prolongation de bail maximal prévue par la loi, soit quatre ans, sans suffisamment mettre à profit le laps de temps obtenu pour effectuer des recherches sérieuses de relogement. Il a enfin tenu compte du fait que le besoin du bailleur de reprendre la possession du logement pour y loger sa fille malade était toujours d'actualité. A juste titre, les parties s'entendent à considérer que la situation du locataire justifie l'octroi d'un sursis pour des motifs humanitaire au sens de l'art. 30 al. 4 LaCC. Comme déjà relevé, la pénurie du logement ne constitue en soit pas un motif d'octroi de sursis. Cela étant, le locataire fait l'objet d'actes de défaut de biens et est aidé par l'assistance publique, ce qui est notoirement de nature à compliquer ses recherches. De surcroît, et surtout, il vit avec sa mère âgée et malade.

- 7/8 -

C/27216/2013 Certes, il a attendu l'arrêt du Tribunal fédéral confirmant la situation juridique s'agissant de la validité du congé avant de rechercher intensivement un logement auprès des institutions sociales, étant précisé qu'il ne justifie d'aucune recherche en dehors de telles institutions. Cela étant, ses recherches sont moins tardives que dans la casuistique précitée (consid. 3.3 ci-dessus). Par ailleurs, compte tenu de sa situation, les chances d'obtenir un logement en dehors des institutions sociales apparaissent quasiment inexistantes. Il faut par ailleurs retenir le besoin de la fille du bailleur. Le recours sera en conséquence admis et les chiffres 2 et 3 du jugement entrepris annulés. De la sorte, il sera sursis à l'exécution par la force publique de l'évacuation du locataire jusqu'au 30 septembre 2014 et l'intimé sera autorisé à requérir l'exécution par la force publique dès le 1er octobre 2014.

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

E. 5

Aux termes de l'art. 112 al. 1 lit. d LTF, le présent arrêt doit indiquer la valeur litigieuse. Selon la jurisprudence constante, 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). 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). Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel

de l'appartement est de 3'500 fr. par mois, toutes charges comprises. La durée séparant le dépôt du recours (24 février 2014) de la fin du sursis à l'exécution du jugement d'évacuation (30 septembre 2014) est de 7 mois et 4 jours. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 24'955 fr. (3'500 fr. x 7,13 mois). * * * * *

- 8/8 -

C/27216/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 24 février 2014 par A_____ contre les chiffres 2 et 3 du jugement JTBL/126/2014 rendu le 3 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14706/2013 [recte : C/27216/2013-7-D]. Au fond : Annule les chiffres 2 et 3 de ce jugement. Confirme ce jugement pour le surplus. Cela fait et statuant à nouveau : Sursoit à l'exécution par la force publique de l'évacuation de A_____ jusqu'au 30 septembre 2014. Autorise B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement d'évacuation du 3 février 2014, ceci dès le 1er octobre 2014. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS 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. 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. 5

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