

## **GE\_GERICHTE ACJC/780/2018 vom 19. Juni 2018**

GE Cour de justice, 2018-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_780\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_780_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/780/2018 du 19 juin 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/780/2018 del 19 giugno 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

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). Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, dans sa décision rendue le 22 novembre 2017, la Cour s'est déjà prononcée sur la recevabilité de l'appel et a retenu que ce dernier était ouvert pour traiter des conclusions prises par l'appelant visant à obtenir l'annulation du jugement d'évacuation et le renvoi de la cause devant le Tribunal.

- 5/9 -

C/22103/2017

La valeur litigieuse s'élève en effet à 14'400 fr. (1'600 fr. x 9 mois), cette valeur correspondant 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), soit une période fixée usuellement à neuf mois selon la jurisprudence constante de la Chambre des baux et loyers (cf. à ce propos arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

En revanche, les arguments de l'appelant portant sur les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal seront examinés à l'aune des règles de procédure relatives au recours, qui est seul ouvert.

Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'acte du locataire est recevable en tant qu'appel (art. 308 et ss CPC) contre la décision d'évacuation et en tant que recours (art. 319 et ss CPC) contre la décision d'exécution directe. Par souci de simplification, le sous-locataire sera désigné ci-après comme l'appelant.

#### **E. 2.1**

La nature particulière de la procédure sommaire de la protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci

pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). En conséquence, la pièce nouvelle de l'intimée (pièce 53) et les allégations nouvelles de l'appelant au sujet de sa situation personnelle et financière sont irrecevables.

## **E. 2.2**

Les conclusions prises par le sous-locataire sur recours sont irrecevables en tant qu'elles diffèrent de celles qu'il a prises lors de l'audience du Tribunal du 30 octobre 2017 (art. 326 al. 1 CPC).

## **E. 3**

L'appelant reproche aux premiers juges une violation de l'art. 30 al. 1 LaCC.

### **E. 3.1**

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 (al. 2). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (al. 3).

- 6/9 -

C/22103/2017 Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant estime que le Tribunal aurait dû favoriser la conclusion d'un accord entre les parties et qu'une nouvelle audience aurait dû être convoquée, en présence de la régie en sa qualité de représentante du propriétaire de l'immeuble, afin d'examiner une solution tripartite. L'appelant semble se fonder sur une proposition d'accord qu'il aurait adressée à la régie. Or, aucun courrier n'a été produit dans ce sens. Il ne ressort pas non plus du procès-verbal de l'audience du 30 octobre 2017 que le sous-locataire aurait formulé les termes d'une proposition tripartite, ni demandé un délai supplémentaire pour ce faire, se contentant d'indiquer souhaiter pouvoir connaître la position de la régie. La sous-bailleresse a indiqué qu'elle persistait dans sa requête et que le bailleur ne souhaitait pas que les sous-locataires restent dans le logement, étant rappelé que le bail principal avait pris fin le 30 septembre 2017. Il n'appartenait ainsi pas au Tribunal de prolonger la procédure compte tenu du principe de célérité applicable en procédure sommaire. Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé l'art. 30 al. 1 LaCC. L'appelant n'élève pour le surplus aucune critique motivée à l'encontre de la décision d'évacuation. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé.

## **E. 4**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 30 al. 4 LaCC et 38 Cst./GE, en lui accordant un sursis insuffisant.

#### **E. 4.1**

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 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. En tout état de cause,

- 7/9 -

C/22103/2017 l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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 motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; 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.).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a suffisamment pris en compte les intérêts liés à la situation familiale de l'appelant et de l'enfant de 6 ans vivant dans le logement en octroyant un sursis à l'exécution de 30 jours. Les premiers juges ne pouvaient en effet différer l'expulsion à la fin de l'année scolaire sous peine d'accorder de fait une prolongation de bail, ce que prohibe la jurisprudence. Le Tribunal a pertinemment retenu que l'appelant n'avait pas démontré avoir entrepris des recherches pour se reloger, alors même que quatre mois s'étaient écoulés entre la notification du congé et l'audience. Il ressort même des débats que l'appelant n'aurait débuté des recherches – sans qu'elles soient toutefois documentées – qu'en octobre 2017, alors même que le congé n'avait pas été contesté. Pour ce qui est de l'accident allégué, sa survenance et le degré d'incapacité de travail de l'appelant n'ont pas été démontrées par le dépôt de titres. En raison de la durée de la présente procédure, l'appelant a en outre bénéficié, dans les faits, d'un sursis de huit mois depuis l'échéance du contrat. Enfin, l'appelant n'explique pas en quoi la disposition constitutionnelle invoquée, relative au droit au logement, permettrait de surseoir à son évacuation. Il est rappelé à cet égard que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que 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

- 8/9 -

C/22103/2017 droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5). Le recours contre le ch. 2 du dispositif du jugement attaqué sera donc rejeté.

### **E. 5**

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/22103/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 13 novembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/983/2017 rendu le 30 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22103/2017-7-SD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.

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