

GE_GERICHTE ACJC/897/2013 vom 20. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_897_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/897/2013 du 20 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/897/2013 del 20 marzo 2013

Erwägungen

E. 15

novembre 2012, les bailleuses ont sollicité l'évacuation de A_____ et l'exécution directe du jugement d'évacuation. Elles ont également conclu au paie-

- 4/8 -

C/24746/2012 ment des arriérés de loyer dus par le locataire au jour du dépôt de la demande de 13'710 fr. 20 et des indemnités pour occupation illicite de 2'416 fr. plus intérêts à 5% l'an, se réservant le droit d'amplifier leurs conclusions en fonction de l'évolution de la procédure. j. Lors de l'audience du 12 mars 2013, les bailleuses ont indiqué que les arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite dus par le locataire au 31 mars 2013 s'élevaient à 20'958 fr. 20, selon un extrait de compte produit, et ont confirmé que le locataire n'avait effectué aucun versement dans le délai comminatoire. Elles ont encore relevé qu'il n'y avait eu que trois versements durant l'année 2012. Le locataire, qui s'était fait représenter par sa mère, a indiqué qu'il habitait avec ses parents et sa sœur dans l'appartement litigieux. Selon les pièces produites, A_____ travaille en qualité de monteur-électricien chez E_____ SA et réalise un revenu de 5'650 fr. brut par mois. La mère du locataire a encore précisé qu'elle était sur le point de toucher des prestations de l'AI de 63'000 fr. environ, alléguant, sans document à l'appui, être au bénéfice d'une très récente décision favorable de l'AI après six ans d'attente. S'agissant du père du locataire, il était supposé commencer un nouveau travail au mois d'avril 2013. Quant à la sœur de A_____, elle est assistante en pharmacie et réalise un salaire mensuel brut de 4'400 fr. Au vu des arriérés dus par le locataire, les bailleuses ont persisté dans leur requête en évacuation et en paiement et sollicité l'exécution immédiate de l'évacuation. Elles ont également conclu au paiement des arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite échus au 31 mars 2013, soit un montant total de 20'958 fr. 20. k. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après. EN DROIT 1. 1.1 La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, seul est remis en cause le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé relatif à l'exécution du prononcé de l'évacuation. S'agissant d'une contestation portant exclusivement sur les décisions relatives à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est donc ouverte (art. 309 let. a et art. 319 ss CPC). 1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

- 5/8 -

C/24746/2012 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/ LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). En l'espèce, l'acte de recours a été formé dans un délai de dix jours suivant la notification du jugement querellé, par une partie qui y a intérêt et selon la forme prescrite par la loi. Il est donc en tout état de cause recevable. 1.3 La Cour revoit la décision relative à l'exécution de l'évacuation avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC). Le recours n'a pas d'effet suspensif automatique (art. 325 CPC). 2. 2.1 Selon 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. Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, notamment prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 347 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 347 al. 1 let. e CPC). L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 15 ad art. 343 CPC; ZINSLI, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 24 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 17 ad art. 343 CPC). Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, Le Code de procédure civile, 2009, p. 211). Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, op. cit., pp. 216 et 217; STAEHELIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/

- 6/8 -

C/24746/2012 HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Baker&McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar, Berne 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; ZINSLI, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC). 2.2 Selon l'art. 30 al. 3 et 4 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise (LaCC; E 1 05), lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après l'audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties, 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. 2.3 En l'espèce, le recourant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de la situation familiale et de n'avoir pas laissé à sa famille le temps de trouver une solution de relogement avant d'être contrainte de quitter l'appartement litigieux qu'elle

occupe depuis de nombreuses années. Il estime que le Tribunal a violé le principe de proportionnalité en ne mettant pas en place de mesures de contraintes indirectes avant d'autoriser le recours à la force publique. Le recourant ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à demeurer dans l'appartement en cause. Il est ainsi dans l'obligation de le restituer, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas (art. 267 CO). Il sollicite un délai de six mois depuis l'entrée en force du prononcé de l'évacuation, pour lui permettre de s'organiser afin de trouver une solution de relogement, pour lui et sa famille. Il y a lieu de tenir compte dans la pesée des intérêts en présence, des difficultés notoires pour trouver un logement dans le canton de Genève et de l'intérêt des intimées à obtenir une évacuation rapide du logement litigieux, le recourant ne s'acquittant pas depuis longtemps du loyer et des indemnités pour occupation illicite des locaux. A cet égard, il apparaît que les mesures de contraintes indirectes se révéleraient inefficaces, le recourant ne réglant pas les indemnités pour occupation illicite. En revanche, en ordonnant l'exécution immédiate de l'évacuation des occupants du logement par la force publique, sans leur donner aucun délai de grâce pour s'exécuter, le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait une application proportionnée de l'art. 343 CPC. Sa décision sera donc annulée sur ce point.

- 7/8 -

C/24746/2012 La Cour, statuant à nouveau sur cette question, comme l'art. 327 al. 3 let. b CPC l'y autorise, accordera au recourant un délai de départ de l'appartement d'un mois à compter de la notification du présent arrêt, le recourant ayant déjà bénéficié d'un délai supplémentaire, dans la mesure où l'effet suspensif a été accordé à son recours. C'est à l'échéance de ce délai que les intimées seront autorisées à requérir l'évacuation par la force publique du recourant. 3. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr., dès lors que, 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, l'intérêt économique du bailleur correspond à la valeur que représenterait l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours et le moment où le déguerpissement du recourant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique soit environ dix mois (30 jours pour recourir au Tribunal fédéral et quatre mois pour le prononcé d'un arrêt et un mois de délai de grâce). Compte tenu des indemnités mensuelles pour occupation illicite (charges comprises) de 1'208 fr., la valeur litigieuse est a priori inférieure à 15'000 fr. 4. A teneur de l'art. 22 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. * * * * *

- 8/8 -

C/24746/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/283/2013 rendu le 20 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24746/2012-7-SE. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé. Et statuant à nouveau : Autorise B_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ de l'appartement de 5 pièces n° 31 situé au 3ème étage de l'immeuble sis _____ (Genève), ainsi que de ses dépendances, notamment d'une cave n° 31, un mois après la notification du présent arrêt. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties

de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.

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