

GE_GERICHTE C/13033/2012 vom 5. September 2012

GE Cour de justice, 2012-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13033_2012

FR: GE_GERICHTE C/13033/2012 du 5 septembre 2012

IT: GE_GERICHTE C/13033/2012 del 5 settembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; | LaCC.26; LaCC.30; CPC.343.1.D

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 21.01.2013 C/13033/2012

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; | LaCC.26; LaCC.30; CPC.343.1.D

C/13033/2012 ACJC/78/2013 (3) du 21.01.2013 sur JTBL/885/2012 (SBL) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; Normes : LaCC.26; LaCC.30; CPC.343.1.D En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/13033/2012 ACJC/78/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 21 JANVIER 2013 Entre A_____ et B_____ , ayant leur siège _____ (VS), recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2012, représentées par _____, d'une part, et Madame C_____ , domiciliée _____ (GE), intimée, comparant en personne, d'autre part, EN FAIT A. a. Par jugement du 5 septembre 2012, expédié pour notification aux parties le 10 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a condamné C_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 6 pièces no _____ situé au 3 ème étage de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a accordé un sursis à l'évacuation par la force publique pendant une période de six mois à compter de l'entrée en force du jugement (ch. 2), a autorisé A_____ et B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement d'évacuation à l'expiration dudit sursis (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). En substance, les premiers juges ont considéré que C_____ , qui occupait l'appartement avec ses deux enfants mineurs, aurait des difficultés à se reloger, compte tenu de la pénurie de logements qui sévit à Genève. En outre, dès lors que C_____ avait bénéficié d'un délai assez bref pour chercher un nouveau logement, le jugement validant le congé litigieux datant d'avril 2012, il se justifiait de fixer un sursis de six mois à l'exécution du jugement d'évacuation afin de lui permettre de trouver une solution de relogement pour elle et ses enfants. b. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 21 septembre 2012, A_____ et B_____ forment un recours contre le jugement précité. Elles demandent à la Cour d'annuler les chiffres 2 et 3 du dispositif dudit jugement, de le confirmer pour le surplus et, statuant à nouveau, de les autoriser à saisir la force publique en vue de procéder à l'expulsion immédiate de C_____ et de tout tiers qui se trouverait dans l'appartement litigieux, ainsi qu'à l'évacuation des meubles. Elles produisent un chargé de pièces, comprenant sept pièces nouvelles. c. C_____ n'a pas répondu au recours dans le délai imparti. d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 16 octobre 2012 de la mise en délibération de la cause. B. Il résulte de la procédure devant les premiers juges les faits pertinents suivants : a. Selon le contrat de bail du 8 décembre 1998,

les époux C_____ sont devenus locataires d'un appartement de 6 pièces no _____ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE). b. Ce contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et 15 jours du 16 décembre 1998 au 31 décembre 1999, renouvelable par la suite d'année en année conformément aux Conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991). Le loyer a été fixé en dernier lieu à 27'180 fr. par an, soit 2'265 fr. par mois, charges non comprises de 180 fr. c. Par jugement du 17 novembre 2005, le divorce des époux C_____ a été prononcé et tous les droits et obligations découlant du bail portant sur ledit logement ont été attribués à C_____. d. Par avis de résiliation du 18 août 2011 adressé à C_____, B_____ a résilié le bail dudit logement pour son échéance le 31 décembre 2011 en application de l'art. 266l al. 2 CO. e. A la suite de la contestation du congé formée par C_____, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 20 avril 2012, déclaré valable ledit congé et n'a accordé aucune prolongation du bail. f. Le 30 avril 2012, A_____ et B_____ sont devenues copropriétaires de l'immeuble précité. C. a. Par requête déposée auprès du greffe du Tribunal des baux et loyers le 12 juin 2012, A_____ et B_____, agissant par voie de procédure sommaire pour cas clairs, ont requis l'évacuation de C_____ du logement litigieux. Elles ont également requis qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion de C_____ "dès l'expiration d'un mois à compter de la date du jugement". b. Lors de l'audience du 27 août 2012 devant le Tribunal, les baillereses ont persisté dans leurs conclusions précisant que le bail avait été résilié en raison d'une sous-location abusive. Elles ont également relevé qu'il y avait "deux mois de retard dans le paiement d'indemnités". C_____ a contesté avoir sous-loué son appartement et a exposé qu'elle avait dû s'absenter pendant quatre mois et demi car sa mère avait été malade et qu'elle n'avait pu comparaître devant le Tribunal dans le cadre de la procédure en contestation du congé. Elle a précisé qu'elle occupait cet appartement avec ses deux enfants mineurs et qu'elle aurait des difficultés à trouver une solution de relogement pour elle et ses enfants. Elle s'était inscrite auprès de l'Office du logement le 16 août 2012. Elle a enfin ajouté qu'elle avait toujours réglé son loyer, précisant qu'elle avait récemment eu un problème avec sa banque. c. Le Tribunal a statué sur cette requête en évacuation dans le cadre du jugement entrepris. D. 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).! [endif]> [if> S'agissant de la contestation d'une décision prise par un tribunal d'exécution (art. 26 LaCC), seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a, art. 319 ss CPC). En l'espèce, seuls sont remis en cause les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement querellé relatifs au sursis respectivement 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). 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). La doctrine admet que la procédure d'évacuation déposée contre un locataire, qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation du bail est arrivée à échéance, entre en principe, dans cette catégorie (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2 p. 167; cf. BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC). Lorsque, dans le cadre d'une telle action en évacuation, le

locataire plaide la nullité ou l'inefficacité du congé avec une chance (raisonnable) de succès ou lorsqu'il a ouvert parallèlement une action en contestation du congé, qui n'apparaît pas d'emblée infondée, la procédure de cas clair ne devrait pas être appliquée (LACHAT, op. cit., p. 168). En l'occurrence, la requête soumise aux premiers juges, se fondant sur un jugement déclarant valable le congé ordinaire et n'accordant aucune prolongation à l'intimée, appartient à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique claire, l'affaire n'étant par ailleurs pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC). L'acte de recours déposé dans le délai de dix jours et suivant la forme prescrite par la loi est dès lors recevable à cet égard.

2. 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).

3. Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les recourantes produisent diverses pièces nouvelles à l'appui de leur recours. Celles-ci ainsi que les allégations de fait y relatives sont irrecevables. En outre, les recourantes ont légèrement modifié leurs conclusions dans leur recours, dès lors qu'elles sollicitaient en première instance l'autorisation de saisir la force publique en vue de procéder à l'expulsion de l'intimée "dès l'expiration d'un mois à compter de la date du jugement" et qu'elles demandent désormais des mesures d'exécution en vue de procéder à "l'expulsion immédiate". Dès lors qu'en l'absence d'effet suspensif automatique du recours, le délai d'un mois dès le prononcé du jugement pour l'exécution de l'évacuation est désormais échu, il convient de retenir que le recours ne contient pas de conclusion nouvelle. Cette conclusion modifiée est donc recevable.

4. 4.1 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. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 2 CPC). Cette faculté permet à la personne visée par la décision de faire valoir que celle-ci n'est pas exécutoire ou que des faits se sont produits après la notification de la décision qui s'opposent à son exécution. La preuve de ces faits doit être apportée par titre (art. 341 al. 3 CPC, LACHAT, op. cit., p. 217). 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. 343 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 343 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., p. 216 et 217; STAEHELIN, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/ HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2010, 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). Sous l'ancien droit de procédure, le Tribunal fédéral avait retenu que, lorsqu'elle procédait à l'exécution forcée d'une décision d'évacuation, l'autorité devait néanmoins tenir compte du principe général de proportionnalité; il convenait d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne devait pas être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigeaient un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets faisaient prévoir que l'occupant se soumettrait spontanément au jugement dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement devait être relativement bref et ne devait pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336).

4.2 Selon l'art. 26 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2012 et l'art. 30 LaCC depuis le 1^{er} janvier 2013 (LaCC; E 105), 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.

4.3 En l'espèce, le Tribunal a différé l'exécution du jugement d'évacuation de six mois après son entrée en force en application de l'art. 26 aLaCC. Les recourantes estiment que cette disposition violerait le principe de la force dérogatoire du droit fédéral. Les premiers juges auraient procédé à une appréciation arbitraire de la situation en retenant que pour un motif humanitaire - non démontré par titre - l'expulsion de l'intimée devait être suspendue durant six mois. Les recourantes ne citent aucun avis de doctrine ou de jurisprudence selon lequel cette disposition cantonale serait incompatible avec le droit fédéral. La mesure d'exécution directe prévue par les premiers juges a pour but de permettre à la locataire de s'organiser pour trouver une solution de relogement, pour elle et ses enfants mineurs, dans un délai raisonnable. A cet égard, il convient de relever que, contrairement à ce que les recourantes ont soutenu, il n'est pas établi que l'intimée aurait sous-loué son logement, ce qu'elle conteste. Par ailleurs, les loyers ou indemnités pour occupation illicite ont été réglés jusqu'à l'introduction de la requête d'évacuation à tout le moins. Accorder un délai à l'intimée depuis l'entrée en force du prononcé de l'évacuation, lequel à défaut d'effet suspensif automatique est immédiatement entré en force, s'inscrit dans les limites du droit fédéral. En effet, au vu des circonstances décrites ci-dessus, les mesures d'exécution prises par les premiers juges apparaissent adéquates et proportionnées. Elles sont par ailleurs conformes à la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral sous l'ancien droit de procédure. En outre, l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'interdit pas au Tribunal de prescrire des mesures d'exécution directe après un certain délai, l'énumération des mesures prévues à cette disposition n'étant pas exhaustive. Contrairement à ce que les recourantes soutiennent, il importe peu à cet égard que l'intimée n'ait pas sollicité une suspension de l'exécution au sens de l'art. 337 al. 2 CPC, dès lors que les premiers juges n'ont pas ordonné une telle mesure, mais seulement différé l'exécution du jugement d'évacuation. Les recourantes confondent la suspension de l'exécution prévue à l'art. 337 al. 2 CPC et le sursis à l'exécution accordé par les premiers juges. Pour le surplus, il convient de relever que les recourantes avaient sollicité dans le cadre de leur requête d'évacuation qu'il soit ordonné à la

force publique de procéder à l'expulsion de l'intimée "dès l'expiration d'un mois à compter de la date du jugement", consentant ainsi de facto à l'octroi d'un sursis d'un mois à l'exécution de l'évacuation. L'on ne saurait donc suivre les recourantes qui adoptent une position contradictoire dans leur acte de recours par rapport à leur requête, estimant désormais qu'aucun sursis à l'évacuation ne devrait être accordé. Par surabondance, il sera relevé que tel qu'il est libellé, l'art. 26 aLaCC respectivement l'art. 30 LaCC dans sa teneur actuelle, ne contrevient pas au droit fédéral. En effet, même si le CPC règle exhaustivement l'exécution des décisions aux articles 335 ss CPC, la doctrine rappelle, suivant en cela la jurisprudence rendue lors de l'ancien droit de procédure, que les mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC doivent être adéquates et proportionnées aux circonstances, principes que l'art. 26 aLaCC - qui permet au Tribunal de surseoir à l'exécution de l'évacuation pour des motifs humanitaires - ne fait qu'illustrer. Les premiers juges ont retenu la grave pénurie notoire de logement sévissant à Genève, entraînant nécessairement des difficultés importantes pour l'intimée pour se reloger, la présence de deux enfants mineurs et le bref délai dont l'intimée a disposé pour chercher une solution de logement depuis le jugement du 20 avril 2012 validant le congé. En accordant un ajournement de six mois à l'exécution du jugement d'évacuation en vue de permettre à l'intimée de se reloger, le Tribunal a correctement appliqué les principes rappelés ci-dessus, en particulier le principe de proportionnalité. Au vu de ce qui précède, le recours devra être rejeté. Il convient de relever que dans ce cas, la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est applicable (art. 26 al. 5 aLaCC et 30 al. 5 LaCC). 5. 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), soit environ 4 mois (30 jours pour recourir au Tribunal fédéral et trois mois pour le prononcé d'un arrêt). Compte tenu des indemnités mensuelles pour occupation illicite (charges comprises) de 2'445 fr., la valeur litigieuse est a priori inférieure à 15'000 fr. 6. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). **PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par B_____ et A_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/885/2012 rendu le 5 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13033/2012-7-SD. Déclare irrecevables les pièces et les allégations de faits nouvelles invoquées par B_____ et A_____. Au fond : Rejette le recours. 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; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Maximilien LUCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente: Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté 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.