

## GE\_GERICHTE C/13870/2016 vom 16. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_13870\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13870_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/13870/2016 du 16 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE C/13870/2016 del 16 gennaio 2017

### Regeste

ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; LOYER ; SOUS-LOCATION | CPC.326.1; CPC.335ss; LaCC.30.4;

### Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.01.2017 C/13870/2016

ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; LOYER ; SOUS-LOCATION | CPC.326.1; CPC.335ss; LaCC.30.4;

C/13870/2016 ACJC/57/2017 du 16.01.2017 sur JTBL/946/2016 ( SBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; LOYER ; SOUS-LOCATION Normes :  
CPC.326.1; CPC.335ss; LaCC.30.4; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/13870/2016 ACJC/57/2017 ARRÊT  
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du lundi 16 janvier 2017 Entre  
A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ , domiciliées \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Recourantes contre un jugement rendu  
par le Tribunal des baux et loyers le 11 octobre 2016, représentées par l'ASLOCA, rue du  
Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de  
domicile, et C\_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, et D\_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
intimés, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368,  
1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile. Le présent arrêt est  
communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2017. ![endif]--> EN FAIT A. Par  
jugement JTBL/946/2016 du 11 octobre 2016, reçu par les parties le 17 octobre 2016, le  
Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer de leurs personnes  
et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elles,  
l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces n° \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à  
Genève, ainsi que la cave n° \_\_\_\_\_ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé D\_\_\_\_\_  
et C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dès le 90  
ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres  
conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). B. a. Par acte déposé à la  
Cour de justice le 27 octobre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre le chiffre  
2 du dispositif du jugement précité, dont elles requièrent l'annulation. Elles concluent à ce  
que D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soient autorisés à requérir leur évacuation par la force publique  
dès le 270 ème jour après l'entrée en force du jugement. Elles ont allégué des faits  
nouveaux. b. Dans leur réponse du 4 novembre 2016, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu au  
rejet du recours. c. Dans leur réplique du 21 novembre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont  
conclu à ce que D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soient autorisés à requérir leur évacuation par la force  
publique dès le 1 er août 2017. Elles ont fait des allégations nouvelles et déposé des pièces  
nouvelles. d. Le 22 novembre 2016, elles ont encore déposé une pièce nouvelle. e. Dans  
leur duplique du 24 novembre 2016, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs

conclusions. Ils ont également conclu à l'irrecevabilité des conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles des recourantes. f. Les parties ont été informées le 24 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits suivants ressortent du dossier de première instance : a. D \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_, agissants conjointement et solidairement entre eux, ont pris à bail un appartement n° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ pièces au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ à Genève, dont dépend une cave n° \_\_\_\_\_, selon contrat de bail du 12 juillet 2007, ayant pris effet le 16 juillet 2007. Le loyer mensuel, charges comprises a été fixé en dernier lieu à 1'036 fr. b. Par contrat du 19 juillet 2007, D \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_, sous-bailleurs, ont sous-loué à A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, sous-locataires, le logement en question. Le sous-loyer a été fixé à 800 fr. par mois, les sous-bailleurs assumant la différence entre le loyer principal et le sous-loyer. La sous-location a été faite pour une durée de trois ans du 1<sup>er</sup> août 2007 au 31 juillet 2010, renouvelable. c. Par avenant du 28 août 2015, C \_\_\_\_\_ est devenue co-titulaire du bail principal en lieu et place de E \_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015. Le bail de sous-location a été modifié en conséquence par avenant du 2 septembre 2015. d. Par avis comminatoires du 8 avril 2016, les sous-bailleurs ont mis en demeure les sous-locataires de leur régler dans les trente jours la somme de 10'800 fr. au titre d'arriéré de loyer accumulé depuis janvier 2015, sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO. e. Par avis officiels du 23 mai 2016, les sous-bailleurs ont résilié le bail de sous-location pour non-paiement du loyer avec effet au 30 juin 2016. f. Par requête en protection du cas clair déposée au Tribunal le 12 juillet 2016, les sous-bailleurs ont requis l'évacuation des sous-locataires, ainsi que l'exécution directe de ladite évacuation. g. Lors de l'audience du Tribunal du 11 octobre 2016, les sous-bailleurs ont persisté dans leur requête, en indiquant que l'arriéré s'élevait à 13'400 fr. Le sous-bailleur a déclaré qu'il avait accepté d'assumer la différence entre le loyer principal et le sous-loyer pour rendre service à A \_\_\_\_\_, qu'il connaissait "un peu". Les sous-locataires ont exposé que B \_\_\_\_\_ était mariée avec un titulaire de permis B. Le décès de son époux avait compliqué l'obtention d'un titre de séjour, qu'elle n'avait d'ailleurs pas encore reçu. Ainsi, elle avait des difficultés à retrouver un emploi. A \_\_\_\_\_ était également sans emploi. Les sous-locataires n'étaient pas aidées par l'Hospice général. Par ailleurs, elles hébergeaient leur mère, née en \_\_\_\_\_, qui souffrait de \_\_\_\_\_ et dont elles s'occupaient. Celle-ci était sous curatelle et allait recevoir des prestations du Service des prestations complémentaires. Par ailleurs, les sous-locataires envisageaient de faire une demande de fonds auprès de la F \_\_\_\_\_. Elles ont déposé notamment un certificat médical du docteur G \_\_\_\_\_ du 10 octobre 2016 attestant que H \_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_, souffrait de \_\_\_\_\_ depuis 2013. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En l'espèce, le recours est dirigé uniquement contre les mesures d'exécution (ch. 2 du dispositif du jugement attaqué), de sorte que seule la voie du recours est ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable. 1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 2. Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En revanche, une réduction des conclusions est admissible en tout temps. Les pièces nouvelles produites par les recourantes, ainsi que les allégations nouvelles de celles-ci sont irrecevables. La réduction de la durée du sursis requis est quant à elle admissible. 3. Les recourantes sollicitent une

prolongation de leur occupation du logement jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2017. Elles reprochent au Tribunal de ne pas avoir correctement pondéré les intérêts en présence, en particulier de ne pas avoir suffisamment tenu compte de leur situation personnelle, familiale et financière, en autorisant les sous-bailleurs à requérir leur évacuation par la force publique dès le 90<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement attaqué. 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. En tout état de cause, 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. 3.2 En l'espèce, le Tribunal, siégeant avec les représentants précités, a correctement tenu compte des circonstances du cas et des intérêts en présence en autorisant les sous-bailleurs à requérir l'évacuation des sous-locataires dès le 90<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement. En effet, l'arriéré dû est important et augmente chaque mois, étant souligné que les sous-bailleurs continuent à assumer également la différence entre le loyer principal et le sous-loyer convenu. Les recourantes se sont bornées à déclarer au Tribunal qu'elles envisageaient de demander une aide financière à F\_\_\_\_\_, sans faire de proposition sérieuse pour le paiement de l'arriéré et du loyer courant. En appel, elles indiquent uniquement qu'elles s'engagent à rattraper l'arriéré par mensualités, dès que B\_\_\_\_\_ aura recommencé à travailler. De plus, le certificat médical déposé en première instance par les sous-locataires n'est pas suffisamment détaillé. En tout état, le Tribunal a tenu compte non seulement de la situation personnelle et financière des recourantes, mais également de celle de leur mère. En outre, les recourantes sont au courant depuis mai 2016 de ce qu'elles doivent libérer le logement en question. En ne quittant pas volontairement celui-ci à l'échéance du bail de sous-location, elles ont bénéficié à ce jour, de fait, d'un sursis de six mois. Enfin, aucun élément concret ne permet de retenir qu'un sursis plus long que celui accordé par les premiers juges permettrait d'améliorer la situation des sous-locataires. Le recours sera ainsi rejeté. 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. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 27 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/946/2016 rendu le 11 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13870/2016-7-SE. Au fond : Le rejette. 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; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.

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