

GE_GERICHTE C/14869/2013 vom 10. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14869_2013

FR: GE_GERICHTE C/14869/2013 du 10 février 2014

IT: GE_GERICHTE C/14869/2013 del 10 febbraio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE; MOTIVATION | CO.257d; CPC.236.3; LaCC.30.4

Erwägungen

E. 1

Dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

E. 2

Seul le recours est recevable dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 et 319 let a CPC). 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 1'049 fr. 15 par mois, toutes charges comprises. La durée séparant le dépôt du recours du départ prévisible du recourant peut être estimée à neuf mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce Tribunal et trente jours pour l'évacuation par la force publique. La valeur litigieuse étant in casu inférieure à 10'000 fr. ($9 \times 1'049 \text{ fr. } 15 = 9'442 \text{ fr. } 35$), seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 3

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

E. 3.1

L'acte de recours a, dans le cas d'espèce, été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

E. 3.2

Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (Chaix, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première

instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel). En l'occurrence, si le recourant indique faire " appel " de la décision " pour l'évacuation ", il ne remet toutefois pas en cause l'existence et le montant des arriérés de loyer, et indique même ne pas être en mesure de les régler. Il demande que ses démarches et sa bonne foi soient prises en compte, et conclut à ce que lui soient accordés la possibilité de " rebondir " et le temps pour trouver un logement. Il y a lieu de retenir que cette motivation est insuffisante s'agissant du prononcé de l'évacuation (chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris), le recourant admettant tant les retards de paiement que l'absence de règlement des arriérés de loyer, ne contestant ni la validité de l'avis comminatoire ni celle de l'avis de congé, ne critiquant pas la décision entreprise à cet égard et n'alléguant a fortiori pas qu'elle serait erronée en droit ou arbitraire (cf. consid. 4 : ci-après). Le recours, en tant qu'il serait dirigé contre le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris est dès lors irrecevable. En revanche, la motivation est suffisante, au sens de l'art. 321 al. 1 CPC, s'agissant du prononcé de l'exécution immédiate, de sorte que le recours sera déclaré recevable en tant qu'il vise le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

E. 4

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n° 2307).

E. 5.1

En l'occurrence, le recourant demande que du temps lui soit accordé pour trouver une solution.

E. 5.1.1

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. 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, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion 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'opposant 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).

E. 5.1.2

En l'espèce, le recourant n'allègue pas que l'intimée lui aurait accordé un sursis ou que des faits déterminants se seraient produits depuis le prononcé de la décision, s'opposant à son exécution. Il indique avoir entamé des démarches auprès du service social comme cela lui avait été conseillé lors de l'audience devant le Tribunal, mais il ne s'agit pas là d'un fait de nature à empêcher l'exécution de la décision au sens des dispositions sus-visées.

E. 5.2

Le recourant invoque par ailleurs ses situations financière et familiale précaires.

E. 5.2.1

Selon l'art. 30 al. 4 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 services 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 spontanément au jugement dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne 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 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 (arrêt n.p. du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

E. 5.2.2

En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - a accordé au locataire un délai supplémentaire en sursoyant à l'exécution du jugement d'évacuation de trente jours après son entrée en force. Le fait que le locataire allègue occuper le logement litigieux avec sa sœur et l'enfant de celle-ci, qui se trouvent également dans une situation précaire à l'instar de celle du locataire, peut représenter un motif humanitaire de nature à justifier l'octroi d'un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, à teneur de l'art. 30 al. 4 LaCC et de la jurisprudence sus-évoquée. Dans ces conditions, le sursis de trente jours dès l'entrée en force de la décision pour évacuer le studio apparaît conforme au principe de la proportionnalité, dans la mesure également où l'intimée n'a pas fait valoir un motif particulier rendant nécessaire la reprise de la possession immédiate de l'appartement avant l'écoulement du délai accordé, et qu'aucune urgence ne ressort des faits. Le fait que ni les arriérés de loyer ni les indemnités d'occupation ne soient payés ne constitue pas en tant que telle une circonstance pertinente pour refuser le sursis à l'exécution, mais il entre en considération dans le cadre des éléments à pondérer en vertu du principe de la proportionnalité, pondération qui a été dûment effectuée en l'espèce par les premiers juges sur la base de toutes les circonstances.

E. 5.3

Il en résulte que les premiers juges, en tant qu'ils ont autorisé l'intimée à requérir l'exécution de l'évacuation du recourant par la force publique dès le 30^{ème} jour après son entrée en force, n'ont pas violé l'art. 30 al. 4 LaCC. Le recours sera dès lors rejeté.

E. 6

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. * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 15 octobre 2013 par A_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/1082/2013 rendu le 7 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14869/2013-7-SE. Le déclare irrecevable pour le surplus. Au fond : Rejette le recours. 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; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies 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. La valeur litigieuse (9'442 fr. 35), au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 15'000 fr.

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