

## **GE\_GERICHTE C/16843/2014 vom 18. August 2015**

GE Cour de justice, 2015-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_16843\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16843_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/16843/2014 du 18 août 2015

IT: GE\_GERICHTE C/16843/2014 del 18 agosto 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉCISION D'EXÉCUTION |  
LaCC.30.4

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.12.2015 C/16843/2014

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉCISION D'EXÉCUTION |  
LaCC.30.4

C/16843/2014 ACJC/1584/2015 du 18.12.2015 sur JTBL/917/2015 ( SBL ), CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉCISION  
D'EXÉCUTION Normes : LaCC.30.4 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/16843/2014 ACJC/1584/2015  
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du VENDREDI 18  
DECEMBRE 2015 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, recourant contre  
un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2015, représenté par  
l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il  
fait élection de domicile, et 1) B\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me  
Pierre Banna, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de  
domicile, 2) Madame C\_\_\_\_\_, domiciliée c/o Monsieur A\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, autre  
intimée, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement du 18 août 2015, notifié le 21  
août 2015, le Tribunal des baux et loyers a autorisé B\_\_\_\_\_ à faire exécuter par la force  
publique le jugement JTBL/527/2015, rendu le 29 avril 2015, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015  
(ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la  
procédure était gratuite (ch. 3). Il a relevé que A\_\_\_\_\_ était âgé et faisait l'objet de  
nombreuses poursuites, de sorte qu'un délai humanitaire de deux mois lui serait accordé  
avant l'exécution du jugement du 29 avril 2015. B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le  
3 septembre 2015, A\_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement. Il conclut à son annulation  
et cela fait, à ce que B\_\_\_\_\_ soit autorisée à faire exécuter par la force publique le  
jugement attaqué dès le 31 juillet 2016. Invoquant les art. 30 al. 4 LaCC, 9 et 38 Cst-GE  
ainsi que 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, il  
fait valoir que le Tribunal n'a pas pris en compte l'ensemble des circonstances du cas  
d'espèce et qu'un délai de douze mois semble approprié avant que la force publique ne  
puisse intervenir. b. Par réponse du 11 septembre 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du  
recours. Elle a relevé que les relations entre le locataire et la bailleresse étaient  
conflictuelles depuis de nombreuses années et que A\_\_\_\_\_ savait depuis avril 2015 qu'il  
allait être évacué, mais qu'il ne s'était inscrit qu'en août 2015 auprès de l'Office du  
logement. c. C\_\_\_\_\_ n'a pas déposé de réponse. d. A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses  
conclusions aux termes de sa réplique du 25 septembre 2015. e. En l'absence de duplique,

les parties ont été informées, par avis du greffe du 26 octobre 2015, de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Par avis de résiliation du 24 avril 2014 adressés à A\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_, la bailleresse a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer, pour le 30 juin 2014. Cette résiliation n'a pas été contestée par les locataires. b. Par requête déposée en conciliation le 21 août 2014, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires, avec exécution directe du jugement. Non conciliée le 13 novembre 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 19 novembre 2014. c. Par jugement du 29 avril 2015, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée et ses dépendances éventuelles situés dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre cette décision, à la 7ème Chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). d. Après que le jugement est devenu exécutoire, le Tribunal a convoqué les parties. Lors de l'audience du 18 août 2015, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a produit un courrier du 8 juillet 2015 qui faisait suite à un refus du locataire d'ouvrir la porte au technicien de la régie qui n'avait pu intervenir qu'un mois après le constat de dégât d'eau dans l'appartement situé au-dessous de celui du locataire. Elle a en outre relevé que la première recherche de logement de ce dernier remontait à dix jours seulement. Pour sa part, A\_\_\_\_\_ a déclaré être âgé de 64 ans, résider dans ce logement depuis 1997 et avoir dû cesser son activité professionnelle, de sorte qu'il était aidé depuis lors par l'Hospice général. Sa femme habitait au Mali et ils étaient les parents d'une fille de deux ans. Des démarches étaient en cours afin que la famille puisse vivre réunie à Genève. Enfin, il faisait l'objet de nombreuses poursuites, lesquelles rendaient difficile toute recherche de solution de relogement. Il a dès lors sollicité un délai de douze mois pour l'exécution de l'évacuation. 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 les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). En l'espèce, seule est litigieuse la question de l'exécution de l'évacuation, cette dernière ayant fait l'objet du jugement du 29 avril 2015, qui est définitif et exécutoire. Seule la voie du recours est dès lors 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 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC), en particulier le fait que le recourant accueille son fils dans son appartement dans le cadre de l'exercice de son droit aux relations personnelles. 1.4 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 2. Le recourant reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé un délai de douze mois pour libérer l'appartement qu'il occupe, invoquant en particulier les art. 30 al. 4 LaCC, 38 Cst-GE et 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (RS 0.103.1). Il fait valoir qu'il est à jour dans le paiement des loyers, lesquels sont versés par l'Hospice général, qu'il est âgé de 64 ans, qu'il a de nombreuses dettes, ce qui complique ses recherches de logement, qu'il est marié et a entrepris des démarches pour que son épouse et sa fille, qui habitent au Mali, puissent le rejoindre, ce qui nécessite qu'il dispose d'un logement, qu'il

s'est inscrit à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, que Genève connaît une pénurie de logement sans précédent et que l'intimée est une société anonyme qui ne peut justifier d'aucun besoin urgent. 2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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, 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). L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également que 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. 2.2 En l'espèce, l'âge du recourant, soit 64 ans, et le fait qu'il a de nombreuses dettes sont des éléments pertinents dans ce cadre, dont le Tribunal a tenu compte. La situation "notoire" de pénurie de logement ne constitue en revanche pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et les références citées). Le recourant invoque par ailleurs la circonstance qu'il s'est inscrit à l'Office cantonal du logement, inscription qui n'est toutefois intervenue qu'en août 2015, alors que la résiliation du bail, qu'il n'a pas contestée, a été donnée pour le 30 juin 2014 et que le jugement d'évacuation a été rendu le 29 avril 2015. Le recourant ne peut justifier son maintien dans le logement pendant douze mois par les démarches de regroupement familial qu'il indique avoir entreprises, à propos desquelles il ne fournit d'ailleurs aucune précision, notamment quant au stade auquel se trouve cette demande et quant à une date, même approximative, où une décision pourrait être rendue. Pour le surplus, le recourant ne peut tirer aucun argument de l'arrêt ACJC/706/2014 du 16 juin 2014 qu'il invoque, dont il ressort que si la Cour a relevé que le fait que le locataire faisait l'objet d'actes de défaut de biens et était aidé par l'assistance publique était notoirement de nature à compliquer ses recherches, elle a toutefois ajouté que "de surcroît, et surtout", il vivait avec sa mère âgée et malade, ce qui n'est pas le cas du recourant. Le recourant invoque par ailleurs l'arrêt ACJC/213/2012 du 20 février 2012 dont il relève qu'il a considéré qu'un sursis à l'exécution de neuf mois était proportionné et n'équivalait pas à une prolongation dans un cas où le locataire se trouvait à l'assistance publique et où le bailleur n'avait aucune urgence particulière à reprendre possession du logement. Toutefois, ainsi que l'arrêt cité l'indique, le fait que les indemnités d'occupation soient régulièrement payées ne constitue pas, en tant que tel, une circonstance pertinente pour juger du principe de l'évacuation ainsi que de son exécution, mais peut entrer en considération dans le cadre des éléments à pondérer en vertu du principe de la proportionnalité. Le fait que l'Hospice général s'acquitte des indemnités pour occupation illicite ne permet donc pas, en lui-même, de justifier l'octroi d'un délai de neuf mois et, a fortiori, de douze mois, comme demandé par le recourant. Il y a par ailleurs lieu de relever que le bail du recourant a été résilié le 24 avril 2014 pour le 30 juin 2014, sans que l'intéressé ne conteste cette résiliation. Celui-ci sait donc depuis cette date à tout le moins qu'il occupe l'appartement litigieux sans titre et a ainsi déjà bénéficié, à la date du jugement entrepris, d'un sursis de fait de quatorze mois, voire dix-sept mois à la date de

l'arrêt de la Cour. Octroyer un délai plus long reviendrait à accorder au recourant une prolongation de bail, qu'il n'avait pourtant pas requise. Enfin, le recourant n'explique d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelle et de droit international invoquées, relative au droit au logement, permettraient 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 droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1). En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, le jugement du Tribunal du 18 août 2015, qui a autorisé l'intimée à faire exécuter par la force publique le jugement du 29 avril 2015 dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015 est conforme au droit. Le recours sera rejeté. 3. 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 3 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/917/2015 rendu le 18 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16843/2014-7 OSE. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 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 en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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