

GE_GERICHTE C/22552/2016 vom 24. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22552_2016

FR: GE_GERICHTE C/22552/2016 du 24 avril 2017

IT: GE_GERICHTE C/22552/2016 del 24 aprile 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR ; IMMUNITÉ ;
PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; PROPORTIONNALITÉ | CPC.257; LEH.2, 3,
26; CVRD.31.1, 39.2; OLEH.9,15; LaCC.30.4;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.04.2017 C/22552/2016

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR ; IMMUNITÉ ;
PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; PROPORTIONNALITÉ | CPC.257; LEH.2, 3,
26; CVRD.31.1, 39.2; OLEH.9,15; LaCC.30.4;

C/22552/2016 ACJC/476/2017 du 24.04.2017 sur JTBL/54/2017 (SBL) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR ;
IMMUNITÉ ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; PROPORTIONNALITÉ Normes
: CPC.257; LEH.2, 3, 26; CVRD.31.1, 39.2; OLEH.9,15; LaCC.30.4; En fait En droit Par
ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/22552/2016 ACJC/476/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers du LUNDI 24 AVRIL 2017 Entre Madame A_____, domiciliée _____ (GE),
appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 janvier 2017,
représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les
bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et B_____, intimée, comparant par Me
Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait
élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/54/2017 du 23 janvier 2017, reçu par
les parties le 27 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure
sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens
ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement meublé de 4
pièces (n° _____) au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif),
autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} avril
2017 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure
était gratuite (ch. 4). B. a . Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 6 février 2017,
A_____ forme "appel" contre le jugement précité. Elle conclut, principalement, à
l'annulation de l'intégralité de celui-ci et à la constatation de "l'absence de cas clair au sens
de l'art. 257 al. 1 CPC" et de "l'inapplicabilité de la procédure sommaire à la présente
affaire". Subsidiairement, elle conclut à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement
attaqué et à ce que la Cour autorise B_____ à requérir son évacuation par la force publique
dès le 1^{er} août 2017. b . Dans sa réponse du 17 février 2017, B_____ a conclu à la
confirmation du jugement attaqué. c . Les parties ont été informées le 9 mars 2017 de ce que
la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer. C . a.
Par contrat du 31 mars 2016, B_____ a remis à bail à A_____ un appartement meublé

n° _____ de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève pour une durée de trois mois du 1^{er} avril au 30 juin 2016, renouvelable tacitement de mois en mois et résiliable pour la fin de chaque mois moyennant un préavis d'un mois, sauf pour le 31 décembre de chaque année. Le loyer mensuel a été fixé à 3'450 fr. par mois, comprenant 150 fr. à titre d'acompte de charges. b. Par avis comminatoire du 14 mai 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours la somme de 6'986 fr. 40, comprenant 6'900 fr. d'arriéré de loyer et de charges pour les mois d'avril et mai 2016, 21 fr. 60 de frais de rappel et 64 fr. 80 de frais de mise en demeure. c. Par avis de résiliation du 24 juin 2016, B _____ a résilié le bail avec effet au 31 juillet 2016. d. A _____, de nationalité albanaise, a été fonctionnaire auprès de C _____ (ci-après : C _____) jusqu'à fin juillet 2016. La carte de légitimation de type "C" délivrée à A _____ par le Département fédéral des affaires étrangères (ci-après : DFAE) a été annulée avec effet à cette date. Par courrier électronique du 11 novembre 2016, C _____ - répondant à la bailleresse qui lui demandait de lui indiquer la date depuis laquelle A _____ ne bénéficiait plus de l'immunité de juridiction - a confirmé ce qui précède, en ajoutant qu'ainsi dans le cadre du "litige de bail", le droit ordinaire était "désormais applicable". e. Par requête en protection des cas clairs déposée le 16 novembre 2016, la bailleresse a requis du Tribunal l'évacuation de la locataire, ainsi que l'exécution directe de ladite évacuation. f. Lors de l'audience du Tribunal du 23 janvier 2017, la locataire a déclaré qu'elle avait été licenciée à fin juillet 2016. Elle avait contesté son licenciement et une procédure était pendante devant les autorités albanaises. Elle a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête, en faisant valoir que le cas n'était pas clair, puisque son statut diplomatique faisait l'objet d'une procédure en Albanie. Si ce statut venait à être confirmé, elle bénéficierait d'une immunité de juridiction, de sorte que le Tribunal ne pourrait pas statuer sur la requête. Subsidiairement, la locataire a conclu à l'octroi d'un sursis à l'exécution de neuf mois, compte tenu de son état de santé et de la présence dans le logement de ses deux enfants (âgés de 17 et 20 ans selon les pièces produites). Elle a déclaré qu'en cas de gain du procès pendant en Albanie, elle toucherait un arriéré de salaire lui permettant de régler l'arriéré de loyer. Elle était en arrêt maladie et n'avait pas de solution de relogement. La bailleresse a déclaré que les loyers d'avril à juillet 2016 avaient été payés par C _____ en août 2016. L'arriéré s'élevait à 21'122 fr. Elle a persisté dans ses conclusions et s'est opposée à l'octroi d'un sursis à l'exécution. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. g. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la locataire n'avait produit aucune pièce à l'appui de son allégation selon laquelle la question de son statut diplomatique faisait l'objet d'une procédure en Albanie. Par ailleurs, au vu des informations fournies par C _____, la situation juridique était claire, en ce sens qu'aucune immunité diplomatique ne pouvait être reconnue à la locataire. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2, 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par la locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1). En l'espèce, la procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution

directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où l'évacuation de l'appelante pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique, soit 31'050 fr. (loyer mensuel, charges comprises, de 3'450 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation. 1.2 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par le Tribunal au chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). 1.3 Le délai d'appel et de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Interjetés dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'appel et le recours sont recevables. Par souci de simplification, la locataire sera désignée ci-après comme l'appelante. La Cour comprend que celle-ci conclut principalement à l'irrecevabilité de la requête en évacuation. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), alors que le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 1.5 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257 d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseur. 2. L'appelante ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. Elle fait valoir que la situation juridique n'est pas claire, dans la mesure où il y a lieu de résoudre la question de savoir jusqu'à quand elle peut se prévaloir de ses privilèges et immunités, bien que ses fonctions auprès de C_____ aient pris fin. Elle fait référence à l'art. 53 par. 3 de la Convention de Vienne du 24 avril 1963 sur les relations consulaires et soutient qu'elle bénéficie encore d'une immunité de juridiction, dans la mesure où elle n'a pas quitté le territoire suisse et qu'aucun délai raisonnable ne lui a encore été octroyé en vue de son départ de Suisse. L'intimée fait valoir que la disposition précitée ne s'applique pas, dans la mesure où l'appelante n'exerçait pas de fonction au sein d'une ambassade ou d'un consulat. Par ailleurs, C_____ avait attesté que l'appelante n'était plus au bénéfice du statut diplomatique depuis la fin de son emploi au sein de C_____ et qu'elle ne pouvait dès lors plus se prévaloir d'une quelconque immunité. La situation juridique était donc claire au sens de l'art. 257 al. 1 let b CPC. 2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). 2.2 Le pouvoir de juridiction civile sur une

personne est une condition de recevabilité de l'action, laquelle doit être examinée d'office (art. 59 al. 1 et 60 CPC; ATF 133 III 539 consid. 4.2). La Confédération peut accorder des privilèges, des immunités et des facilités aux personnes physiques (personnes bénéficiaires) appelées, à titre permanent ou non, en qualité officielle notamment auprès des missions permanentes ou autres représentations auprès des organisations intergouvernementales (art. 2 al. 1 let. f et al. 2 let. a de la loi fédérale du 22 juin 2007 sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordées par la Suisse en tant qu'Etat hôte (RS 192.12; ci-après : LEH). Les privilèges et les immunités comprennent notamment l'immunité de juridiction et d'exécution (art. 3 al. 1 let. b LEH). Le Conseil fédéral accorde les privilèges, les immunités et les facilités (art. 26 al. 1 let. a LEH). Le DFAE délivre les cartes de légitimation, dont il détermine les différents types. La carte de légitimation du DFAE sert de titre de séjour en Suisse et atteste d'éventuels privilèges et immunités dont jouit son titulaire (art. 17 al. 1, 2 et 3 OLEH). La carte de légitimation de type "C" pour les agents diplomatiques des missions permanentes octroie à son titulaire un statut diplomatique, à savoir une immunité de juridiction et d'exécution administrative, civile et pénale pour les actes fonctionnels et les actes privés (site Internet de C_____, onglet "Immunité d'une personne"). C_____ et des autres organisations internationales à Genève gère le statut des organisations internationales et des représentations permanentes, ainsi que de leurs collaborateurs et de leurs familles (site Internet de C_____, onglet "Représentation permanente de la Suisse à Genève"). Les missions diplomatiques et les missions permanentes ou autres représentations auprès des organisations intergouvernementales se voient appliquer la Convention de Vienne du 18 avril 1961 sur les relations diplomatiques (art. 6 al. 2 de l'ordonnance du 7 décembre 2007 relative à la LEH (RS 192.121; ci-après : OLEH). L'art. 31 par. 1 de la Convention de Vienne du 18 avril 1961 sur les relations diplomatiques (ci-après : CVRD) prévoit que l'agent diplomatique jouit de l'immunité de juridiction civile et administrative, sauf s'il s'agit d'une action réelle concernant un immeuble privé (let. a), d'une action concernant une succession (let. b) ou d'une action concernant une activité professionnelle ou commerciale exercée en dehors des activités officielles (let. c). Un locataire est légitimé à invoquer son statut diplomatique notamment dans le cadre d'une procédure en évacuation introduite par le bailleur (cf. ATF 133 III 539). Selon l'art. 39 par. 2 CVRD, lorsque les fonctions d'une personne bénéficiant des privilèges et immunités prennent fin, ces privilèges et immunités cessent normalement au moment où cette personne quitte le pays, ou à l'expiration d'un délai raisonnable qui lui aura été accordé à cette fin, mais ils subsistent jusqu'à ce moment. Les privilèges, les immunités et les facilités dépendent de l'exercice effectif d'une fonction officielle constatée par le DFAE, s'agissant des personnes bénéficiaires mentionnées à l'art. 2 al. 2 let a LEH (art. 9 al. 2 OLEH). Toute question relative à la constatation de l'exercice effectif d'une fonction officielle se règle entre le DFAE et le bénéficiaire institutionnel concerné, conformément aux usages diplomatiques, à l'exclusion de toute intervention de la personne bénéficiaire (art. 9 al. 3 OLEH). Les privilèges, les immunités et les facilités sont accordées aux personnes bénéficiaires pour la durée de leurs fonctions officielles (art. 15 al. 1 OLEH). Le DFAE décide dans chaque cas particulier s'il y a lieu d'accorder une prolongation pour une durée limitée à la fin des fonctions officielles conformément aux usages internationaux (délai de courtoisie), afin de permettre aux personnes concernées de régler les modalités de leur départ (art. 15 al. 4 OLEH). 2.3 En l'espèce, l'appelante oppose à la requête en protection des cas clairs une exception d'immunité de juridiction. La locataire était un agent diplomatique auprès de C_____, agréé par le Conseil fédéral et jouissant sans restriction,

d'après la carte de légitimation de type "C" qui lui avait été délivrée par la Confédération suisse, du statut diplomatique. En qualité d'agent diplomatique, elle bénéficiait de l'immunité de juridiction civile et administrative, aucune des exceptions de l'art. 31 par. 1 CVRD n'étant réalisées. Il n'est cependant pas contesté que les fonctions de l'appelante auprès de C_____ ont pris fin le 31 juillet 2016 et que sa carte de légitimation a été annulée à cette date. C_____ a attesté que l'immunité de l'appelante a cessé au terme de ses fonctions officielles, soit à la date précitée. Elle ne fait pas état d'un délai de courtoisie qu'elle aurait accordé à l'appelante pour qu'elle quitte la Suisse. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner si la durée supplémentaire prévue par l'art. 39 par. 2 CVRD doit être prise en considération. L'exception soulevée par l'appelante peut ainsi être écartée sans autre examen. La situation juridique étant claire, le ch. 1 du dispositif du jugement attaqué sera confirmé. 3. L'appelante, en invoquant l'art. 30 al. 4 LaCC ainsi que diverses dispositions constitutionnelles et de droit international, reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité et requiert qu'un sursis à l'exécution de l'évacuation au 1^{er} août 2017 lui soit octroyé. 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 la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire dès le 1^{er} avril 2017. En effet, l'arriéré dû est important et continue d'augmenter, dans la mesure où la locataire, qui n'a formulé aucune proposition concrète de rattrapage de l'arriéré, ne verse plus aucun montant à la bailleresse depuis le 1^{er} août 2016. En outre, l'appelante n'a produit aucun justificatif relatif à son incapacité de travail et/ou son état de santé et ne démontre pas avoir recherché une solution de relogement. Dans ces conditions, le sursis de l'ordre de deux mois octroyé par le Tribunal tient compte équitablement du fait que l'appelante occupe l'appartement avec ses deux enfants, âgés de 17 et 20 ans. Enfin, l'appelante n'explique d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelles et de droit international invoquées, relatives 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). Le recours dirigé contre le ch. 2 du dispositif du jugement se révélant mal fondé, le jugement attaqué sera intégralement confirmé. 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, 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 6 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/54/2017 rendu le 23 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22552/2016-7-SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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. cf. consid. 1.2 .

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