

GE_GERICHTE C/22948/2014 vom 12. Januar 2016

GE Cour de justice, 2016-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22948_2014

FR: GE_GERICHTE C/22948/2014 du 12 janvier 2016

IT: GE_GERICHTE C/22948/2014 del 12 gennaio 2016

Regeste

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.335; LaCC.30.4

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 25.04.2016 C/22948/2014

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.335; LaCC.30.4

C/22948/2014 ACJC/583/2016 du 25.04.2016 sur JTBL/47/2016 (SBL) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXPULSION DE

LOCATAIRE Normes : CPC.335; LaCC.30.4 En fait En droit Par ces motifs

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22948/2014

ACJC/583/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du

LUNDI 25 AVRIL 2016 Entre Madame A _____ , domiciliée _____ , Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2016, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes, et Madame B _____ , Madame C _____ et Madame D _____ , intimées, comparant toutes trois par Me Andreas FABJAN, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 12 janvier 2016, expédié pour notification aux parties le 20 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A _____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de trois pièces qu'elle occupait au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____ à Genève ainsi que toute dépendance éventuelle (ch. 1 du dispositif), a autorisé C _____, B _____ et D _____ à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès le 90^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d al. 2 CO avaient été respectées, que depuis l'expiration du terme, la locataire ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux des bailleuses, de sorte qu'il devait être fait droit à l'évacuation. Compte tenu de la situation familiale et de l'état de santé de la locataire, un délai de nonante jours devait être octroyé à celle-ci pour trouver un logement et déménager. B. Par acte déposé le 1^{er} février 2016 au greffe de la Cour de justice, A _____ forme appel contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Elle conclut à l'annulation de celui-ci et cela fait, à ce que l'exécution du jugement ne soit autorisée que douze mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre. A titre préalable, elle a requis le bénéfice de l'effet suspensif, ce qui lui a été accordé par décision de la Cour du 9 février 2016. Par mémoire-réponse du 8 février 2016, B _____, C _____ et D _____ ont conclu

au rejet du recours. Par avis du 25 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. A_____ a encore fait parvenir de nouvelles pièces à la Cour le 11 mars 2016. C. Les éléments suivants résultent de la procédure de première instance : a. Le 17 juillet 2008, B_____, C_____ et D_____ ont remis à bail à A_____ un appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'321 fr. par mois, charges comprises. b. Par avis comminatoire du 27 mai 2014, les bailleuses ont mis la locataire en demeure de leur régler dans les trente jours le montant de 3'963 fr. correspondant aux arriérés de loyer et de charge pour la période du 1^{er} mars au 31 mai 2014 et l'ont informée de leur intention de résilier le bail sur la base de l'art. 257d CO à défaut de paiement dans le délai imparti. c. Par avis officiel du 15 juillet 2014, les bailleuses ont résilié le contrat de bail pour le 31 août 2014. L'appartement n'a pas été restitué à l'échéance. d. Par requête déposée le 11 novembre 2014 au Tribunal, les bailleuses ont agi, par la voie de la procédure en protection de cas clairs, en évacuation, avec requête d'exécution directe. e. A l'audience du Tribunal du 20 janvier 2015, A_____ n'a pas contesté l'existence d'un arriéré, d'un montant de 5'854 fr., qu'elle s'est engagée à régler en totalité prochainement. Les bailleuses ont consenti à une reconvoication de la cause à neuf mois. A l'audience du Tribunal du 12 janvier 2016, les bailleuses ont déclaré que l'arriéré dû avait été résorbé, que l'indemnité courante avait été versée à plusieurs reprises avec retard, et que la mensualité de janvier 2016 n'avait pas encore été réglée. La locataire a déclaré qu'elle recevait des prestations de l'Hospice général depuis novembre 2015, qu'elle consentait à élargir ses critères de recherches de logement pour autant que ceux-ci soient compatibles avec le fait que sa fille de trois ans fréquentait la crèche de _____, que son état de santé notamment psychique devait être pris en compte, et qu'elle sollicitait l'octroi d'un délai d'évacuation d'un an. Elle a notamment produit un certificat médical du 28 septembre 2015, faisant état d'une hospitalisation en septembre 2015 dans un cadre psychiatrique, et un courrier du 3 décembre 2015 du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant reproduisant un avis du Service de protection des mineurs préconisant une garde alternée sur l'enfant E_____ née le _____ 2012 et la fixation du domicile de celle-ci auprès de sa mère. Les bailleuses ont persisté dans leurs conclusions. EN DROIT 1. Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC). Le recours a été formé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 2. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC). Il s'ensuit que les pièces nouvelles déposées par les parties ne sont pas recevables. 3. La recourante s'en prend à l'exécution directe prononcée par le Tribunal moyennant un délai de nonante jours, dont elle considère qu'elle violerait le principe de la proportionnalité. Elle se réfère à sa situation financière précaire, à la garde partagée sur sa fille qui serait en train d'être mise en place, à son état de santé psychologiquement affaibli et à l'absence d'urgence des intimées de reprendre la possession de l'appartement. 3.1 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. 3.2 En l'espèce, le Tribunal a pris en compte tant la situation personnelle de la recourante que son état de santé pour différer de nonante jours l'exécution de la décision d'évacuation, requise par les intimées depuis plus de seize mois. La recourante a ainsi bénéficié d'un ajournement en lien avec la situation telle qu'exposée au Tribunal, sur la base des pièces produites. Elle ne met pas en évidence de circonstance particulière que les premiers juges n'auraient pas prise en considération et qui commanderait de lui octroyer un délai supérieur. Le recours sera dès lors 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, 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 formé le 1er février 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/47/2016 rendu le 12 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22948/2014-7 SE. 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 : Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.