

GE_GERICHTE C/25001/2017 vom 19. März 2018

GE Cour de justice, 2018-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25001_2017

FR: GE_GERICHTE C/25001/2017 du 19 mars 2018

IT: GE_GERICHTE C/25001/2017 del 19 marzo 2018

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE ; DÉCISION D'EXÉCUTION ; PROPORTIONNALITÉ | LaCC.30.al4; CPC.335

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 19.03.2018 C/25001/2017

EXPULSION DE LOCATAIRE ; DÉCISION D'EXÉCUTION ; PROPORTIONNALITÉ | LaCC.30.al4; CPC.335

C/25001/2017 ACJC/334/2018 du 19.03.2018 sur JTBL/1089/2017 (SBL) , CONFIRME
Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE ; DÉCISION D'EXÉCUTION ;
PROPORTIONNALITÉ Normes : LaCC.30.al4; CPC.335 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25001/2017
ACJC/334/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
LUNDI 19 MARS 2018 Entre A_____ et B_____ , domiciliés _____ (GE), recourants
contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2017,
représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les
bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et C_____ , sise _____ (ZH), intimée,
comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211
Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement
JTBL/1089/2017 prononcé le 27 novembre 2017 et notifié à A_____ et B_____ le 14
décembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné les précités à évacuer
immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant
ménage commun avec eux, l'appartement de cinq pièces situé au 6^{ème} étage ainsi que le
garage n° 1_____ situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif),
autorisé la C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et de B_____
trois mois 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. Par acte déposé le 20
décembre 2017 au greffe de la Cour, A_____ et B_____ recourent contre ce jugement. Ils
concluent à l'annulation du chiffre 2 du dispositif attaqué et à ce que la C_____ soit
autorisée à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} octobre 2018. A l'appui,
ils invoquent des faits nouveaux et produisent de nouvelles pièces. A titre préalable, ils
sollicitent la restitution de l'effet suspensif. c. La C_____ conclut au rejet du recours et à la
confirmation du jugement entrepris. Elle s'en rapporte à justice s'agissant de l'octroi de
l'effet suspensif. d. Par arrêt du 22 décembre 2017, la Cour de justice a suspendu le
caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué. e. Les parties n'ont pas
fait usage de leur droit à la réplique. f. Elles ont été avisées le 25 janvier 2018 de ce que la
cause était gardée à juger. B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la
Cour : a. Le 18 juillet 2014, la C_____ (ci-après : la bailleresse) a conclu avec A_____ et

B _____ (ci-après : les locataires) deux contrats de bail à loyer portant sur la location respectivement, d'un appartement de cinq pièces situé au 6^{ème} étage et d'un garage n° 1 _____ situé au rez-de-chaussée, de l'immeuble sis _____. b. Le loyer de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 1'577 fr. par mois, charges comprises, et celui du garage à 125 fr. par mois. c. Par avis comminatoire du 11 juillet 2017, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler, dans un délai de trente jours, le montant de 3'454 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de juin et juillet 2017 et de frais de rappel. Elle les a informés qu'à défaut du paiement de l'intégralité de la somme réclamée dans le délai imparti, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO. d. Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, la bailleresse a, par avis officiels du 14 août 2017, résilié les baux pour le 30 septembre 2017. C. a. Par requête en protection de cas clair déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2017, la bailleresse a, s'agissant des conclusions encore litigieuses au stade du recours, demandé que les locataires soient condamnés à évacuer immédiatement le logement et le garage litigieux. Elle a en outre sollicité l'autorisation de faire exécuter directement ce jugement. b. Lors de l'audience du 27 novembre 2017 du Tribunal, A _____ a exposé s'être acquitté, le jour même, des loyers des mois de novembre et décembre 2017. Il a indiqué que lui-même et son épouse travaillaient, réalisant un revenu mensuel supérieur à 10'000 fr. Il percevait en outre 14'000 fr. par saison en qualité d'entraîneur de football. Tous deux vivaient avec leurs deux enfants, âgés de 4 et 10 ans. Il a affirmé avoir été en burn-out pendant quatre mois et être encore en traitement. Il a précisé qu'il faisait l'objet de poursuites et d'une saisie sur salaire qui prendrait fin dans cinq mois, ce qui n'était pas le cas de son épouse. Il a demandé qu'une deuxième chance lui soit accordée pour ses enfants. La bailleresse a indiqué que bien que la situation soit à jour, elle ne souhaitait pas octroyer de délai d'épreuve aux locataires. Alors que ces derniers avaient les moyens de payer leur loyer, elle avait en effet dû leur adresser sept rappels et neuf mises en demeure. c. A l'issue de cette audience, le Tribunal a joint les causes relatives à l'appartement (C/25001/2017) et au garage (C/25002/2017) sous le numéro de cause C/25001/2017 et a gardé la cause à juger. D. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les baux avaient été valablement résiliés pour le 30 septembre 2017 et que les locataires ne disposaient depuis lors plus d'aucun titre pour occuper les locaux litigieux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée. Dans la mesure où le logement était occupé par une famille de quatre personnes comptant deux jeunes enfants, qu'il ne subsistait aucun arriéré de loyer et que la bailleresse n'invoquait aucune urgence à récupérer ses biens, il convenait d'accorder aux locataires un sursis à l'évacuation de trois mois à compter de l'entrée en force du jugement. EN DROIT 1. 1.1 Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate des locataires et a ordonné l'exécution de cette décision.![endif]>![if> La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), alors que contre celles du Tribunal de l'exécution, seul le recours est ouvert (art. 319 let. a et 309 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale. En l'espèce, les recourants ne contestent pas l'évacuation en tant que telle, mais sollicitent qu'un sursis plus long leur soit accordé. Il s'ensuit que seule l'exécution de l'évacuation est litigieuse, de sorte que le jugement ne peut être attaqué à cet égard que par la voie du recours. 1.2 Le recours ayant en l'espèce été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 321 al. 1 et 2 CPC), il sera déclaré recevable. 2. 2.1 Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 2.2 En l'espèce, les recourants allèguent pour la première fois devant la

Cour qu'il serait difficile pour leur fils aîné, âgé de dix ans, de changer d'établissement au cours de l'année scolaire. Ils invoquent également le but social de l'intimée et le fait que cette dernière prévoirait d'effectuer des travaux dans leur appartement au terme de leur bail, fixé au 31 octobre 2018. Ces allégations de même que la pièce qui s'y rapporte étant nouvelles, elles seront déclarées irrecevables. Le recours devant être rejeté sur le fond (cf. infra consid. 3), la recevabilité des conclusions modifiées des recourants peut par ailleurs souffrir de rester indéterminée. 3. Les recourants reprochent au Tribunal une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC, pour n'avoir pas correctement pondéré les intérêts en présence en ne leur laissant qu'un délai de nonante jours pour quitter leur logement. 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 = SJ 1992 234; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1 et la référence citée). L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier, et ce après audition des représentants du département chargé du logement et des services sociaux ainsi que des parties. S'agissant des motifs de sursis, qui sont à évaluer 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 encore la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logement n'est pas un motif d'octroi de sursis (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, publié in Droit du bail 3/1991 p. 30 avec les références citées). Ne constitue pas non plus un tel motif l'approche de l'hiver ou la difficulté à trouver un logement de remplacement en raison d'une période de chômage (ACJC/422/2014 consid. 4.3). Dans sa jurisprudence récente, la Cour a confirmé à plusieurs reprises l'évacuation par la force publique, dans un délai compris entre trente et nonante jours à compter de l'entrée en force du jugement, de locataires qui avaient des enfants mineurs, mais qui avaient accumulé des arriérés de loyer conséquents et, soit ne réglaient pas les indemnités courantes, soit s'acquittaient de celles-ci avec retard. Ce dernier aspect devait en effet être pris en compte dans la pondération à effectuer en vertu du principe de proportionnalité (ACJC/1147/2017 du 18 septembre 2017; ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017; ACJC/583/2016 du 25 avril 2016; ACJC/187/2014 du 10 février 2014). Elle a en revanche accordé des sursis de neuf mois à des locataires qui étaient au bénéfice de l'assistance publique, qui s'acquittaient de leur loyer courant et dont le bailleur n'avait pas un besoin urgent de reprendre le logement. La situation modeste de ces locataires, qui était notoirement de nature à compliquer leurs recherches de relogement, constituait en effet un motif humanitaire au sens de la jurisprudence (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014, le locataire vivant de sucrôt avec sa mère âgée de 84 ans; ACJC/213/2012 du 20 février 2012). Elle a également octroyé un sursis à l'évacuation de près de sept mois à un couple

avec un enfant mineur au motif que l'arriéré de loyer ne s'élevait qu'à un mois de loyer, que la famille occupait le logement litigieux depuis plus de six ans, que la résiliation du bail avait pris effet sept mois auparavant et qu'un tel délai permettrait à l'enfant de terminer son année scolaire dans le cycle d'orientation qu'il fréquentait (ACJC/123/2017 du 6 février 2017). Dans un arrêt du 11 avril 2016, elle a par ailleurs prolongé au 31 mai 2016, soit de deux mois et demi, un sursis à l'évacuation de soixante jours accordé par le Tribunal, en faveur d'une locataire mère d'un enfant de cinq ans, au motif que les indemnités pour occupation illicite étaient à jour et qu'une solution de relogement avait été trouvée à la date susmentionnée (ACJC/489/2016 du 11 avril 2016).

3.2 En l'espèce, les recourants font valoir que le sursis à l'évacuation octroyé par le Tribunal serait insuffisant au motif qu'il serait difficile pour leur fils aîné de changer d'établissement scolaire en cours d'année et que la libération de leur logement ne présenterait aucune urgence, eu égard au but social de l'intimée et aux travaux que cette dernière prévoirait d'entreprendre. Or, comme exposé ci-dessus, ces faits sont irrecevables, de sorte qu'ils ne peuvent être pris en considération dans l'examen du présent recours. Indépendamment de ce qui précède, les recourants n'ont à aucun moment allégué qu'ils auraient procédé à des recherches d'une solution de relogement. Ils ne démontrent dès lors pas qu'ils ne pourront pas se reloger à une distance raisonnable de l'école que leur aîné fréquente et que ce dernier devra inévitablement changer d'établissement avant la fin de l'année scolaire. Au surplus, bien qu'un tel changement puisse s'avérer pénible pour un enfant âgé de 10 ans, il ne saurait justifier à lui seul, et en l'absence de circonstances particulières, l'octroi d'un sursis d'une durée de près de sept mois à compter de l'entrée en force du jugement querellé. A cet égard, il convient également de relever que les recourants ne fournissent aucune garantie de libérer le logement litigieux une fois l'année scolaire de leur aîné achevée. Les recourants ne font pour le surplus pas valoir devant la Cour que le Tribunal aurait, dans le cadre de son appréciation, ignoré ou mal apprécié les autres circonstances personnelles, familiales et financières qu'ils ont alléguées en première instance. Bien au contraire, il appert qu'en leur accordant un sursis de nonante jours à compter de l'entrée en force du jugement d'évacuation, équivalant dans les faits à une prolongation de bail de six mois, les premiers juges ont équitablement tenu compte de la situation des recourants et de l'absence d'arriéré de loyer d'une part, et du fait que l'intimée n'invoquait aucune urgence à récupérer les locaux litigieux d'autre part. Au vu de ce qui précède, le recours, en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 2 du dispositif attaqué, sera 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).

5. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). Les recourants ayant conclu à ce que l'intimée ne soit autorisée à requérir leur évacuation qu'à compter du 1^{er} octobre 2018, et le loyer mensuel de l'appartement et du garage s'élevant à 1'702 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 11'914 fr. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 20 décembre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1089/2017 rendu le 27 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25001/2017-7. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN,

Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; 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.