

GE_GERICHTE C/2579/2015 vom 16. August 2012

GE Cour de justice, 2012-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2579_2015

FR: GE_GERICHTE C/2579/2015 du 16 août 2012

IT: GE_GERICHTE C/2579/2015 del 16 agosto 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION FORCÉE | LaCC.30

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 21.09.2015 C/2579/2015

EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION FORCÉE | LaCC.30

C/2579/2015 ACJC/1094/2015 du 21.09.2015 sur JTBL/477/2015 (SBL) , CONFIRME

Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION FORCÉE Normes :

LaCC.30 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE C/2579/2015 ACJC/1094/2015 ARRÊT DE LA COUR DE

JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 21 SEPTEMBRE 2015 Entre 1) A_____

, 2) B_____ , 3) C_____ , domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu

par le Tribunal des baux et loyers le 24 avril 2015, comparant tous en personne, et D_____

et E_____ , domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Nathalie

Thürler, avocate, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle ils font élection

de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement du 16 août 2012, le Tribunal des baux et loyers

(ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 9 février 2011 pour le 31

décembre 2011 à A_____ , B_____ et C_____ par E_____ et D_____ pour

l'appartement de 5,5 pièces situé au 4 ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1

du dispositif), accordé à A_____ , B_____ et C_____ une unique prolongation de bail de

trois ans, échéant au 31 décembre 2014 (ch. 2), autorisé A_____ , B_____ et C_____ à

résilier le bail en tout temps avant cette date, moyennant un préavis d'un mois pour la fin

d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la

procédure était gratuite (ch. 5). Le motif du congé était le besoin du bailleur d'utiliser

personnellement l'appartement. b. Par requête en protection de cas clair déposée au greffe

du Tribunal le 9 février 2015, E_____ et D_____ ont requis l'évacuation de A_____ ,

B_____ et C_____ et l'autorisation de requérir l'exécution forcée de l'évacuation des

locaux dès l'entrée en force du jugement avec l'aide d'un huissier judiciaire ou, si nécessaire,

de la police. c. Lors de l'audience du 21 avril 2015 devant le Tribunal, C_____ a expliqué

qu'il occupait seul l'appartement, qu'il était professeur de piano mais était au chômage

depuis 2010, qu'il effectuait des remplacements et que ses revenus variaient entre 3'000 fr.

et 4'000 fr. par mois. Si le Tribunal devait procéder à son évacuation, il sollicitait que

celle-ci n'intervienne pas avant le mois d'octobre 2015. E_____ et D_____ ont persisté

dans leur requête. B. Par jugement du 24 avril 2015, le Tribunal a condamné A_____ ,

B_____ et C_____ à évacuer immédiatement l'appartement de 5,5 pièces situé au 4 ème

étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif) et autorisé E_____ et

D_____ à requérir l'évacuation par la force publique dès le 1 er juillet 2015 (ch. 2). Il a

indiqué que les bailleurs avaient requis du Tribunal qu'il prononce l'exécution de

l'évacuation, ce à quoi il ferait droit. C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 6 mai 2015, A_____, B_____ et C_____ ont formé recours contre ce jugement. Ils ont invoqué le droit au logement figurant dans la Constitution, que le délai au 1^{er} juillet 2015 était "intenable" et que les requérants étaient parfaitement logés alors que les revenus irréguliers de C_____ ne favorisaient pas ses recherches d'une solution de relogement. Ils demandaient dès lors un délai de six mois. b. Aux termes de leur réponse, E_____ et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Ils ont fait valoir que le recours ne contenait aucun grief recevable à l'encontre du jugement, que C_____ n'avait pas établi que sa situation financière était précaire ou avoir effectué des recherches d'appartement et que le délai accordé au 1^{er} juillet 2015 était déjà généreux et ne pouvait être prolongé. c. A_____, B_____ et C_____ ont été informés par courrier de la Cour du 28 mai 2015, reçu par le dernier des précités le lendemain, de leur droit de répliquer dans un délai de 10 jours. d. Aucune réplique n'ayant été déposée dans le délai imparti, les parties ont été informées, par avis de la Cour du 19 juin 2015, de ce que la cause était gardée à juger. e. Par courrier du 23 juin 2014, accompagné de diverses pièces, C_____ a expliqué qu'il n'avait pas compris qu'il avait la possibilité de répliquer. Il a contesté les allégations des intimés relatives à sa situation financière et à ses recherches d'appartement. Il a produit diverses pièces à cet égard. C_____ a adressé à la Cour un nouveau courrier le 30 juillet 2015. EN DROIT 1. 1.1 Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate des locataires et a ordonné l'exécution de cette décision. 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 (art. 309 let. a CPC), seul le recours est ouvert (art. 319 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale. En l'espèce, les locataires ne contestent pas l'évacuation en tant que telle, mais réclament un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'est pas remis en question. Dans la mesure où c'est dès lors l'exécution de l'évacuation qui est litigieuse, seule la voie du recours est ouverte. 1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable, sauf en ce qu'il tend à obtenir un délai plus long que celui sollicité en première instance, au mois d'octobre 2015. Le courrier de réplique du 23 juin 2015 est irrecevable, car tardif. L'allégation de C_____ selon laquelle il n'avait pas compris l'avis de la Cour lui indiquant qu'il avait la possibilité de répliquer n'est pas convaincante dans la mesure où cet avis était clair, même pour un plaideur en personne et que, s'il ne le comprenait pas, il lui appartenait de se renseigner. Le courrier du 30 juillet 2015 est également irrecevable, les parties ayant été informées le 19 juin 2015 de ce que la cause était gardée à juger. 1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 2. 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 du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 (LaCC - E 1 05) 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, le recourant savait depuis le jugement du 16 août 2012, soit il y a plus de trois ans, qu'il devrait quitter l'appartement qu'il occupe au 31 décembre 2014. Il fait valoir qu'il n'obtient que des revenus irréguliers, ce qui ne favoriserait pas ses demandes de logement. Cela étant, il ne démontre pas avoir effectué des démarches sérieuses à cet égard, qui seraient restées vaines. L'utilité de l'octroi d'un délai supplémentaire de quelques mois n'apparaît ainsi pas évidente. Le recourant n'explique par ailleurs d'aucune manière en quoi l'art. 38 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (Cst-GE - A 2 00), 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). Enfin, l'absence d'urgence des intimés pour récupérer l'appartement litigieux a déjà été prise en compte lors de la fixation de la durée de la prolongation. Au vu des circonstances, 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). 4. 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 sollicité l'octroi d'un sursis à l'exécution du jugement jusqu'au mois d'octobre 2015, soit cinq mois depuis l'introduction de leur recours, et le loyer annuel étant de 14'004 fr. à teneur du jugement du Tribunal du 16 août 2012, soit 1'167 fr. par mois, la valeur des conclusions restées litigieuses devant la Cour est de 5'835 fr. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2015 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/477/2015 rendu le 24 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2579/2015-7 SD. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Mark MULLER, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Laurent RIEBEN 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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