

GE_GERICHTE C/25971/2014 vom 22. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25971_2014

FR: GE_GERICHTE C/25971/2014 du 22 juin 2015

IT: GE_GERICHTE C/25971/2014 del 22 giugno 2015

Regeste

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXPULSION DE LOCATAIRE | Cst.29.2; CPC.53; CPC.335; LaCC.30.4

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 22.06.2015 C/25971/2014

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXPULSION DE LOCATAIRE | Cst.29.2; CPC.53; CPC.335; LaCC.30.4

C/25971/2014 ACJC/739/2015 du 22.06.2015 sur JTBL/228/2015 (SBL) , RENVOYE
Descripteurs : BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXPULSION DE
LOCATAIRE Normes : Cst.29.2; CPC.53; CPC.335; LaCC.30.4 En fait En droit Par ces
motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/25971/2014 ACJC/739/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers du LUNDI 22 JUIN 2015 Entre Madame A _____ , domiciliée _____ à Genève,
recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 février 2015,
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 _____ SARL , sise _____ à
Genève, intimée, représentée par Régie BROLLIET SA, avenue Cardinal-Mermillod 36,
1227 Carouge (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a.
B _____ SARL (ci-après : la bailleresse) et A _____ (ci-après : la locataire) ont été liées
par un contrat de bail du 24 octobre 2003 portant sur la location à partir du 1^{er} novembre
2003 d'un appartement de deux pièces n° _____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis
_____ à Genève, dont le loyer a été fixé en dernier lieu à 793 fr. par mois, charges
comprises. b. Par courrier recommandé du 27 août 2014, la bailleresse a mis en demeure la
locataire de s'acquitter de la somme de 3'082 fr. représentant l'arriéré de loyer et de charges
du 1^{er} mai 2014 au 31 août 2014, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art.
257 d CO. c. Par avis de résiliation du 6 octobre 2014, la bailleresse a résilié le bail pour le
30 novembre 2014, au motif que l'arriéré n'avait pas été réglé dans le délai imparti en dépit
de la mise en demeure précitée. d. Par requête en protection du cas clair expédiée le 15
décembre 2014, la bailleresse a requis du Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal)
de condamner la locataire à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout
tiers, l'appartement loué, en le laissant en bon état de propreté et de réparations locatives, et
d'ordonner à la force publique de prêter main-forte à l'exécution du jugement d'évacuation.
Elle a allégué qu'au jour du dépôt de la requête, l'arriéré de loyer et de charges s'élevait à
6'520 fr. 50, y compris la facture de chauffage de l'exercice 2014. e. Lors de l'audience du
Tribunal du 18 février 2015, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que
l'arriéré s'élevait à 8'106 fr. 50. La locataire, assistée de son conseil, a déclaré qu'elle vivait
dans l'appartement en question depuis mai 2014 avec son fils âgé de 17 ans. Depuis août

2014, elle était séparée de son mari, qui ne contribuait pas à son entretien. Elle avait commencé une activité de couturière en novembre 2014, laquelle lui permettait de réaliser un revenu de l'ordre de 800 fr. par mois. Elle n'était pas en mesure de faire une proposition de rattrapage de l'arriéré. La locataire a déposé des pièces dont il résulte que le 14 janvier 2015 elle avait consulté un médecin, qui lui avait prescrit un traitement "pour anxiété et insomnies", qu'elle avait demandé le 13 février 2015 à la Fondation Hans Wilsdorf un don de 7'930 fr. destiné à régler l'arriéré de loyer, que le conseil français qui l'assistait dans le cadre de sa procédure de divorce avait demandé au juge aux affaires familiales de Bonneville (France) de mettre une pension alimentaire à la charge de son époux, qu'une audience de conciliation s'était déroulée le 20 janvier 2015 et qu'une ordonnance de non-conciliation allait être prononcée le 24 février 2015 et notifiée le 25 ou le 26 février 2015. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. B. Par jugement JTBL/228/2015 rendu le 18 février 2015, reçue par la locataire le 26 février 2015, le Tribunal 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 de deux pièces n o _____ situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B _____ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès le 30 ème jour 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). Il a indiqué que sa décision pouvait faire l'objet d'un recours par devant la Cour de justice dans les dix jours suivant sa notification. En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réalisées et que la bailleresse était fondée à donner congé. En continuant d'occuper les locaux, la locataire violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que son évacuation devait être ordonnée, ainsi que l'exécution de celle-ci. C. a. Par acte déposé le 5 mars 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), la locataire (ci-après également : la recourante) forme "appel" contre ce jugement. Elle conclut, préalablement, à sa mise à néant et, principalement, à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et à ce que la Cour dise que la bailleresse est autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès le 180 ème jour après l'entrée en force du jugement. Elle dépose une pièce nouvelle et forme des allégués nouveaux. b. Dans sa réponse du 13 mars 2015, la bailleresse (ci-après également : l'intimée) conclut à la confirmation du jugement attaqué. c. Aux termes de sa réplique du 23 mars 2015, la recourante persiste dans ses conclusions. Elle dépose des pièces nouvelles et présente des allégués nouveaux. d. Les parties ont été informées le 15 avril 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer. EN DROIT 1. Selon l'article 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs. 2. 2.1. Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'acte de recours doit être motivé comme le précise l'art. 321 al. 1 CPC. Il doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/HILBER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2 ème éd. 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC). Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 321 CPC). 2.2. En l'espèce, l'acte de

la recourante a été déposé dans le délai de dix jours suivant la notification du jugement. La recourante intitule son acte "appel" et conclut préalablement à l'annulation du jugement dans sa totalité, mais ne demande principalement que l'annulation du chiffre 2 du dispositif et ne critique que les modalités de l'exécution, en particulier le sursis de trente jours qui lui a été octroyé par les premiers juges. Dans cette mesure et sous l'angle de la motivation, son acte est recevable et sera traité comme un recours, dirigé uniquement contre les modalités de l'exécution du jugement.

2.3. En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

2.4. Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; HOFFMANN/ LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 202). Ainsi, les pièces nouvelles que la recourante produit avec sa réponse et avec sa réplique, ainsi que les allégués nouveaux qu'elle expose dans ses deux écritures sont irrecevables.

3. La recourante fait grief au Tribunal "de n'avoir pas retenu les faits qu'elle a allégués" s'agissant de sa situation personnelle et d'avoir ainsi violé son droit d'être entendue, son droit à la preuve et d'avoir procédé à une "mauvaise" constatation des faits.

3.1. Garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2). Le droit d'être entendu impose également au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 6B_311/2011 du 19 juillet 2011 consid. 3.1; 6B_12/2011 du 20 décembre 2011 consid. 6.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC). En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Commentaire bâlois, 2010, n. ad art. 256 CPC). Une violation du droit d'être entendu entraîne en principe l'annulation de la décision viciée, sans examen du bien-fondé de l'argumentation par ailleurs développée devant l'autorité de recours (ATF 137 I 195 consid. 2.2).

3.2. L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 et 3 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile; RS GE E 1 05 - LaCC). 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 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). S'agissant des motifs de sursis, différents 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 la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées). 3.3. En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - a accordé à la recourante un sursis de trente jours à compter de l'entrée en force du jugement d'évacuation, pour libérer le logement. Il n'a cependant pas mentionné, même succinctement, les motifs qui l'ont amené à retenir ce délai. Le considérant 4 du jugement attaqué, dans lequel les premiers juges ont examiné la mesure d'exécution requise par la bailleuse, ne contient aucune indication à ce sujet. Par ailleurs, la motivation ne résulte pas des autres considérants du jugement, même de manière implicite. En particulier, l'on ignore si les premiers juges ont pris en considération les allégués formés et les pièces déposées, lors de l'audience du 18 février 2015, par la recourante, en relation avec sa situation personnelle et financière. Dans ces conditions, il n'est pas possible de discerner les éléments de fait et de droit retenus par le Tribunal pour parvenir à sa décision sur le sursis à l'exécution et donc de déterminer s'il a tenu compte du principe de la proportionnalité, s'il a apprécié correctement les critères pertinents et s'il a ainsi respecté l'art. 30 al. 4 LaCC. Dans la mesure où cette absence totale de motivation emporte la violation du droit d'être entendue de la recourante, le recours sera admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. 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 interjeté le 5 mars 2015 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/228/2015 rendu le 18 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25971/2014-7 SE. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Maité 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.