

## GE\_GERICHTE C/2929/2014 vom 18. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_2929\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2929_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/2929/2014 du 18 décembre 2015

IT: GE\_GERICHTE C/2929/2014 del 18 dicembre 2015

### Regeste

BAIL À LOYER; COMPOSITION DE L'AUTORITÉ; EXPULSION DE LOCATAIRE |  
LaCC.30.4; Cst.30; CPC.53

### Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.12.2015 C/2929/2014

BAIL À LOYER; COMPOSITION DE L'AUTORITÉ; EXPULSION DE LOCATAIRE |  
LaCC.30.4; Cst.30; CPC.53

C/2929/2014 ACJC/1583/2015 du 18.12.2015 sur JTBL/1261/2014 ( OBL ) , RENVOYE  
Descripteurs : BAIL À LOYER; COMPOSITION DE L'AUTORITÉ; EXPULSION DE  
LOCATAIRE Normes : LaCC.30.4; Cst.30; CPC.53 En fait En droit Par ces motifs  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/2929/2014  
ACJC/1583/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU  
VENDREDI 18 DECEMBRE 2015 Entre Monsieur A \_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ , Genève,  
appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2014,  
comparant par Me Lorenzo Paruzzolo, avocat, route des Acacias 6, case postale 588, 1211  
Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile, et B \_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_ , Zurich,  
intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude  
duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1261/2014 , rendu le  
10 novembre 2014, communiqué aux parties le même jour, par plis recommandés du greffe,  
le Tribunal des baux et loyers (ci-après : Le Tribunal) a condamné A \_\_\_\_\_ à évacuer  
immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant  
ménage commun avec lui, l'appartement de 2 pièces n° 23 situé au 2 ème étage de  
l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1), autorisé la B \_\_\_\_\_ (ci-après : la B \_\_\_\_\_ ou la  
bailleresse) à requérir l'exécution par la force publique de cette évacuation, dès 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).! [endif]>! [if> En substance, les premiers juges ont  
considéré que les parties étaient convenues de se lier pour une durée déterminée d'une  
année, jusqu'au 30 juin 2013, et qu'après cette échéance, le locataire étant resté inactif pour  
son logement en dépit des conseils prodigués par son assistance sociale et la bailleresse  
lui ayant concédé six mois supplémentaires pour quitter les lieux, cette dernière disposait  
d'un intérêt à obtenir son départ, indépendamment de savoir ce qui la poussait à récupérer le  
logement et du coût élevé de l'éventuel logement à l'hôtel du locataire, aux frais de la  
collectivité publique. Le Tribunal, qui a statué, était composé de C \_\_\_\_\_ , juge, et de  
D \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_ , juges assesseurs. B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice  
le 11 décembre 2014, A \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre ce  
jugement.! [endif]>! [if> Il a conclu sur appel, principalement, à l'annulation du jugement  
entrepris et à ce que la Cour dise qu'il n'avait pas l'obligation de restituer l'appartement,

subsidiairement, qu'elle ordonne une comparution personnelle des parties, annule le jugement entrepris et prononce son évacuation uniquement dès l'entrée en force de l'autorisation définitive des travaux dans l'immeuble rue \_\_\_\_\_, à Genève, et déboute la B \_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions. Il a également conclu sur recours, selon la valeur litigieuse qui serait retenue par la Cour, principalement, à ce que cette dernière annule le jugement entrepris et renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers dans sa composition sociale, avec fixation d'une comparution personnelle des parties, subsidiairement, annule le jugement entrepris et prononce son évacuation uniquement à partir du 30 avril 2015, et déboute la B \_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions. A \_\_\_\_\_ produit de nouvelles pièces à l'appui des faits nouveaux invoqués, à savoir un extrait du SAD Consult tiré du site Internet de l'Etat de Genève, le 28 novembre 2014 (pièce 3), un courrier de la régie F \_\_\_\_\_ au Service de protection de l'adulte, du 23 octobre 2014 (pièce 4), ainsi qu'un courrier du Service de protection de l'adulte au conseil de A \_\_\_\_\_, du 9 décembre 2014 (pièce 5), confirmant qu'à cette date, aucun appartement n'avait pu être trouvé pour ce locataire. b. La B \_\_\_\_\_ (ci-après également : l'intimée) a déposé son mémoire réponse au greffe de la Cour le 2 février 2015. Elle s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité de l'appel, subsidiairement du recours, et a conclu au fond à ce que A \_\_\_\_\_ soit débouté de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Elle a contesté la pertinence du fait nouveau invoqué par le locataire, tout en admettant que l'autorisation définitive tendant à la transformation, la rénovation et la surélévation de l'immeuble en question ne lui avait pas encore été délivrée. Elle a contesté qu'une quelconque promesse de relogement ait été faite au locataire de sa part, par l'intermédiaire de G \_\_\_\_\_, ce qui avait été démenti par H \_\_\_\_\_, assistant social auprès du Service de protection de l'adulte et responsable du dossier de A \_\_\_\_\_, en audience. Le bail ayant été conclu pour une durée déterminée d'une année, commençant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 pour prendre fin, sans congé, le 30 juin 2013, A \_\_\_\_\_ étant resté inactif et n'ayant pas trouvé de solution de remplacement à l'échéance, alors que la bailleuse lui avait accordé à bien plaisir un délai de départ de cinq mois dès la fin du bail, que le Service de protection de l'adulte s'était engagé par courrier du 16 mai 2013 à prendre toutes les dispositions nécessaires pour trouver un autre logement à son protégé et étant ainsi parfaitement conscient de la volonté de la bailleuse de récupérer son bien à l'issue du délai précité, les parties n'avaient jamais eu l'intention de se lier par un rapport de bail de durée indéterminée et A \_\_\_\_\_ occupait l'appartement litigieux en violation de l'obligation de restitution de l'art. 267 CO. Il n'avait par ailleurs pas sollicité de prolongation judiciaire de bail soixante jours avant le terme fixe ou l'expiration de la durée convenue comme l'y aurait autorisé l'art. 273 al. 2 let. b CO. Quant à la prétendue violation de l'art. 30 al. 1 LaCC, à savoir le fait que le Tribunal dans sa composition sociale aurait dû entendre à son audience du 5 novembre 2014 un représentant de la bailleuse afin de déterminer l'urgence de la restitution immédiate, elle la conteste. G \_\_\_\_\_, représentant de la bailleuse, avait été entendu par le Tribunal à l'audience du 15 septembre 2014, lors de laquelle il avait donné toutes les explications demandées, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de l'entendre une seconde fois. En outre, en application de l'art. 68 al. 2 let. d CPC, les mandataires professionnellement qualifiés étaient autorisés à représenter les parties à titre professionnel devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, si le droit cantonal le prévoyait. L'art. 15 LaCC autorisant les mandataires professionnellement qualifiés à assister ou représenter les parties devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le Tribunal des baux et loyers, le Tribunal des Prud'hommes, ainsi que devant la Chambre des baux et loyers et la Chambre des

Prud'hommes de la Cour de justice, la bailleresse avait dûment été représentée et le grief de A\_\_\_\_\_ à cet égard s'avérait infondé. Enfin, s'agissant de la prétendue violation de l'art. 9 Cst. fédérale, G\_\_\_\_\_ avait expliqué lors de l'audience du 15 septembre 2014 que les locataires des sept autres appartements devant être libérés pour les travaux avaient tous donné leur accord pour un départ au 30 avril 2015, contrairement à A\_\_\_\_\_, contraignant ainsi la bailleresse à requérir son évacuation par la voie judiciaire. Dès lors, aucun arbitraire n'avait été commis. L'exécution du jugement d'évacuation devait en outre être prononcée, comme les premiers juges l'avaient retenu. c. Le 24 février 2015, A\_\_\_\_\_ a adressé une réplique au greffe de la Cour de justice. Il persiste dans ses conclusions, particulièrement s'agissant du report de l'évacuation au 30 avril 2015, faisant valoir que l'évacuation immédiate était abusive et disproportionnée, car l'appartement resterait vide tant que les travaux n'auraient pas commencé, la bailleresse n'alléguant aucun autre besoin que les travaux afin de pouvoir récupérer son appartement. L'abus manifeste d'un droit n'étant pas protégé par la loi, ce d'autant plus que la situation personnelle du locataire était extrêmement précaire au sens de l'art. 30 al. 4 LaCC, l'évacuation immédiate ne pouvait être prononcée. La bailleresse ne subissait aucun préjudice financier, le loyer étant pris en charge par l'Hospice Général, de sorte que la responsabilité de l'Etat au sens de l'art. 30 al. 5 LaCC ne serait pas engagée tant que les travaux ne pouvaient légalement débuter. Faisant référence au fait que les locataires des sept autres appartements devant être libérés avaient tous donné leur accord pour un départ au 30 avril 2015, la bailleresse admettait avoir voulu traiter de manière égale tous les locataires par un délai de départ identique. Le Service de protection de l'adulte ou A\_\_\_\_\_ n'avaient jamais reçu de la part de l'intimée une offre de quitter l'appartement ou une prolongation de bail au 30 avril 2015. Au vu de ces éléments, le Tribunal des baux et loyers dans sa composition sociale aurait nécessairement dû convoquer une comparution personnelle des parties et se renseigner concrètement sur la situation par l'audition de G\_\_\_\_\_, ainsi que par l'apport de pièces. Au surplus, rien n'excluait que les autres locataires puissent quitter leur appartement après le 30 avril 2015 si l'autorisation de construire n'était pas intervenue d'ici là. Dès lors, le jugement entrepris devait être annulé et la cause envoyée aux premiers juges afin qu'ils épuisent leurs compétences en matière d'évacuation (art. 337 CPC et 30 LaCC). d. Par avis adressés aux parties le 23 mars 2015, le greffe de la Cour de justice leur a indiqué que la cause était gardée à juger, aucune duplique n'ayant été reçue à cette date. C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : [endif]> [if> a. Par ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2012, le Tribunal tutélaire a désigné la cheffe de section ad interim au Service des tutelles d'adultes aux fonctions de curatrice de A\_\_\_\_\_, aux fins de gérer et d'administrer ses biens, d'encaisser ses revenus et ses rentes, et de pourvoir à leur gestion et de le représenter à l'égard de ses créanciers. b. Par contrat du 12 juin 2012, la B\_\_\_\_\_, bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, représenté par le Service des tutelles d'adultes, se sont liés pour la location d'un appartement de deux pièces, n° 23, situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. La location était prévue pour une durée d'un an, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 juin 2013, le contrat précisant qu'il s'agissait d'un terme fixe et que le contrat était de durée déterminée, prenant automatiquement fin, sans congé, à la date précitée. Le loyer a été convenu à hauteur de 11'400 fr. par an, soit 950 fr. par mois, les acomptes provisionnels pour chauffage, eau chaude, épuration, à l'080 fr. par an, soit 90 fr. par mois. c. Par attestation du 29 mai 2012, le Service des tutelles d'adultes, sous la plume de H\_\_\_\_\_, assistant social, a garanti le paiement mensuel du loyer, à hauteur de l'040 fr. par mois, charges comprises. d. Par courrier adressé à la régie en charge de la gestion de l'immeuble

litigieux le 16 mai 2013, le même assistant social a indiqué que le Service de protection de l'adulte, par son biais, s'engageait à prendre toutes les dispositions nécessaires pour trouver un autre logement pour A\_\_\_\_\_, cosignataire, aux termes de la prolongation du contrat de bail de six mois accordée par la bailleuse. A\_\_\_\_\_ a contresigné ce courrier. e. Par décision du 24 octobre 2013, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a nommé Me Lorenzo PARUZZOLO curateur d'office de A\_\_\_\_\_ pour le représenter dans la procédure civile pendante en vue de l'instauration d'une curatelle de portée générale. f. Par courrier de ce mandataire adressé à la régie le 7 novembre 2013, il était indiqué qu'aucun engagement ne pouvait être considéré de la part de A\_\_\_\_\_, au vu des circonstances, s'agissant de son départ de l'appartement à la fin du mois de novembre 2013, ce dernier s'y opposant. g. Par courrier adressé à la régie le 4 décembre 2013, I\_\_\_\_\_, nouvelle assistante sociale désignée à A\_\_\_\_\_ au sein du Service de protection de l'adulte, a indiqué en référence au courrier du 16 mai 2013 qu'à l'heure actuelle, les démarches n'avaient pas encore abouti à une solution favorable à son protégé, de sorte que dans la mesure où il n'y avait aucun problème de paiement du loyer, une prolongation du contrat de bail était sollicitée, laquelle permettrait de poursuivre sereinement les recherches d'un nouvel appartement. h. Par courrier adressé au curateur d'office le 20 décembre 2013, le conseil de la bailleuse a invité A\_\_\_\_\_ à libérer au plus vite l'appartement, faute de quoi une procédure en évacuation serait diligentée. Il précisait à toutes fins utiles qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013, A\_\_\_\_\_ était occupant illicite des locaux, de sorte que toute mensualité versée pour la période postérieure au 30 juin 2013 était considérée comme valant indemnité pour occupation illicite. i. Par courrier du 30 janvier 2014, le conseil du locataire répondait au conseil de la bailleuse, indiquant que les rapports de bail s'étaient poursuivis tacitement entre les parties à teneur des informations supplémentaires obtenues du Service de protection de l'adulte. Dès lors, les mensualités versées par ce service devaient l'être à titre de loyers et non d'indemnités pour occupation illicite. Dans ces circonstances, le locataire n'était pas tenu de quitter son logement. Au surplus, il était sollicité que le motif exact pour lequel la bailleuse entendait récupérer l'appartement soit communiqué. j. Le 12 février 2014, la bailleuse a introduit auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en conciliation, concluant à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamné à évacuer immédiatement l'appartement litigieux, à être autorisée à requérir l'exécution du jugement par la force publique, dès son entrée en force et à ce que A\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions. k. En date du 9 avril 2014, une audience de conciliation a eu lieu, à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été remise à la bailleuse. l. Cette dernière a saisi le Tribunal des baux et loyers le 5 mai 2014 des mêmes conclusions que celles déposées devant la Commission de conciliation le 12 février 2014. m. Par ordonnance du 7 mai 2014, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a transformé la première curatelle en curatelle de représentation avec gestion du patrimoine, précisant que les curatrices nouvellement désignées, à savoir L\_\_\_\_\_ du Service de protection de l'adulte et I\_\_\_\_\_, intervenante en protection de l'adulte auprès du même service, auraient pour tâche de représenter A\_\_\_\_\_ dans ses rapports avec les tiers dans le domaine administratif, juridique, financier et social et de veiller à la gestion de ses revenus, d'administrer ses biens avec diligence et d'accomplir les actes juridiques liés à la gestion, les co-curatrices étant autorisées à se substituer l'une l'autre dans l'exercice du mandat, chacune avait pleins pouvoirs de représentation, ainsi qu'à prendre connaissance de la correspondance de A\_\_\_\_\_ et à pénétrer, en cas de nécessité, dans son logement. Il ressort de cette

ordonnance que A\_\_\_\_\_ n'assume pas lui-même une grande partie de la gestion de ses affaires courantes. n. Le 15 septembre 2014, une audience de débats a eu lieu devant le Tribunal des baux et loyers, composé de C\_\_\_\_\_, juge, et de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, juges assesseurs, sans représentants de l'Hospice Général, ni de l'Office cantonal du logement. La bailleresse a persisté dans ses conclusions. Le locataire, présent en personne, s'est opposé à la demande, en se prévalant de l'existence d'un bail tacite de durée indéterminée et concluant à ce que l'instruction de la cause soit limitée à la question de l'évacuation, sans l'exécution. Il a exposé que lors de la conclusion du bail, en présence de son assistant social, G\_\_\_\_\_ lui avait indiqué n'être pas sûr de pouvoir renouveler le bail à son échéance mais que si tel était le cas, il le relogerait ailleurs même si ce n'était pas à la même adresse. Ce qui comptait pour lui, c'était l'assurance qu'il serait relogé et ensuite mis au bénéfice d'un bail de durée indéterminée. L'appartement qu'il occupait avant, sis, rue J\_\_\_\_\_ 4, depuis sept ans, était géré par la même régie. L'appartement ayant dû être libéré pour cause de travaux, il avait contacté G\_\_\_\_\_ qui lui avait proposé ce bail de durée déterminée pour l'appartement litigieux, en lui indiquant qu'il lui trouverait par la suite un autre appartement avec un bail de durée indéterminée. S'agissant du courrier du 16 mai 2013, il l'avait signé sous contrainte, son assistant social lui ayant dit qu'à défaut, il ne lui verserait pas l'aide de 1'200 fr. par mois que le Service de protection de l'adulte lui devait. Il avait fait une demande de prestations AI pour des problèmes de dos et allait avoir trente ans cette année, était célibataire et vivait seul. Il percevait l'aide sociale à travers le Service de protection de l'adulte qui l'avait inscrit à l'Office du logement probablement une année auparavant mais aucun appartement n'avait été trouvé. G\_\_\_\_\_ a déclaré qu'une rocade était prévue pour plusieurs habitants de l'immeuble J\_\_\_\_\_ en raison des travaux. Pour accélérer la procédure, plutôt que de partir sur une expulsion, il avait proposé l'appartement litigieux avec un bail à terme fixe à A\_\_\_\_\_, ce en raison des travaux projetés pour la rue \_\_\_\_\_. La demande d'autorisation était à bout touchant. Les sept petits appartements qui devaient être libérés avaient tous des accords pour un départ au 30 avril 2015, à l'exception faite de A\_\_\_\_\_. Pour ces contrats, ils avaient procédé comme avec A\_\_\_\_\_ avec des baux de durée déterminée, qui avaient été reportés mais sans échéance spécifique pour lui tandis que cela avait été fait pour les autres locataires. Aucun autre document n'avait été échangé avec A\_\_\_\_\_ à sa connaissance, à l'exception de ceux produits dans la présente procédure. Sur quoi, le Tribunal a ordonné l'audition de H\_\_\_\_\_ et a informé les parties de ce qu'à l'issue de cette audition, la cause serait mise pour plaider oralement. o. En date du 5 novembre 2014, une audience de débats a eu lieu, par devant K\_\_\_\_\_, juge, et D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, juges assesseurs et en présence de représentantes de l'Hospice Général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. La bailleresse était représentée par son conseil. H\_\_\_\_\_ a déclaré que le courrier du 16 mai 2013 avait été rédigé parce que la régie avait proposé d'accorder à A\_\_\_\_\_ un délai de départ de six mois, à la condition que le Service de protection de l'adulte s'engage à libérer l'appartement à l'issue de ce délai. Aucune menace n'avait été faite à l'égard de A\_\_\_\_\_ pour qu'il signe ce courrier. Lui-même ayant été responsable du dossier de A\_\_\_\_\_ de 2012 à mai 2013, son successeur avait pris ses fonctions en mai 2013 mais le dossier ne lui avait été transmis physiquement qu'au 1 er juin 2013 pour des raisons d'organisation interne. Lorsque A\_\_\_\_\_ habitait à la rue du J\_\_\_\_\_, dans un appartement dont le bail était au nom de sa sœur et qui devait être libéré, il avait approché G\_\_\_\_\_ pour lui faire part de la problématique. Celui-ci lui avait indiqué qu'il pouvait lui faire conclure un bail d'une durée déterminée d'un an. Vu la situation, il avait trouvé sa proposition très bienvenue. G\_\_\_\_\_

n'avait pas fait de promesse de reloger A\_\_\_\_\_ ailleurs à l'issue de la durée de ce bail. Durant l'année de bail, à chacun de ses entretiens avec A\_\_\_\_\_, il lui avait rappelé l'échéance du bail et la nécessité qu'il fasse des démarches pour se reloger. Dès le départ, le locataire en était conscient. Il n'avait en revanche pas fait lui-même de démarche active pour son relogement. La régie n'avait pas indiqué sur quoi elle se fondait pour octroyer un délai de départ de six mois. Un relogement de A\_\_\_\_\_ dans un hôtel coûterait au Service de protection de l'adulte un montant mensuel oscillant entre 2'400 fr. et 3'100 fr. A teneur du procès-verbal, il n'apparaît pas qu'un débat ait eu lieu sur la question de l'exécution d'une éventuelle évacuation, en particulier qu'une quelconque tentative de concilier les parties ou d'envisager des démarches concrètes liées au relogement du locataire ait été tentée par le Tribunal, malgré la présence des représentants des organismes sociaux. p. A l'issue de cette audition, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves. Les plaidoiries finales ont eu lieu, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La bailleresse a précisé que l'indication erronée du mot « loyer » sur un bulletin de versement correspondant au coût de la location mensuelle, produit par la partie adverse, ne permettait pas de conclure à l'existence d'un bail tacite compte tenu du fait que chaque partie avait parfaitement conscience de la situation. Cela avait d'ailleurs été rappelé en tant que de besoin dans son courrier du 20 décembre 2013. Le locataire a continué à soutenir qu'un bail de durée indéterminée lui avait été promis, ce qui ne pouvait malheureusement pas être prouvé par des écrits et ce que H\_\_\_\_\_ avait infirmé. Il était contraire aux règles de la bonne foi de vouloir obtenir le départ des locataires dans la mesure où la bailleresse n'avait pas d'autorisation définitive de construire, alors qu'elle prétendait que c'était pour ce motif qu'elle souhaitait obtenir la libération de l'appartement. Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger. 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). Le recours est recevable notamment contre les décisions de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 ; 136 III 196 consid. 1.1). 1.1.1 Au dernier état des conclusions de première instance, le locataire plaidait l'existence d'un bail tacite pour s'opposer au droit d'évacuer invoqué par la bailleresse. Dès lors, il convient de se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de contestation de la fin du bail,

notamment au minimum déterminé par la période de trois ans durant laquelle il ne serait pas possible de notifier un congé, suite à la constatation de l'existence d'un bail en cours. En l'occurrence, la période de trois ans serait échue le 10 novembre 2017, en référence à la date du jugement de première instance. La valeur litigieuse porte ainsi sur trois ans et trois mois de loyer dus selon la règle légale concernant le congé donné par le bailleur, soit 37'050 fr. (950 fr. x 39 mois). La valeur litigieuse est donc largement supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.2 En revanche, 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). 1.3 L'appel, respectivement le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). 1.3.1 En l'espèce, le mémoire du 11 décembre 2014 remplit ces conditions, de sorte que l'appel, respectivement le recours sont recevables. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3). 1.5 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n. 2307). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les pièces n° 3 et 5, produites par l'appelant avec son écriture d'appel, sont postérieures à la dernière audience devant le Tribunal des baux et loyers, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il n'était plus possible de produire de nouvelles pièces. Elles portent sur des événements déjà existants et connus en première instance, mais dont la persistance au jour du dépôt de l'appel peut être considérée comme pertinente au regard des griefs de l'appelant. Ces pièces sont ainsi recevables. La pièce n° 5 a en revanche été reçue par le Service de protection de l'adulte plusieurs jours avant la dernière audience de première instance, sans qu'une explication ne soit donnée quant au fait qu'elle n'a pas été produite devant les premiers juges. Partant, elle n'est pas recevable. 2.3 S'agissant de l'examen du recours, les pièces nouvelles déposées par le recourant, soit celles qui ne figurent pas déjà au dossier soumis à la Cour, sont dès lors irrecevables.

3. L'appelant se plaint de l'absence de la bailleresse en personne lors de la dernière audience. Il n'a pas été tenu compte d'éléments pertinents dans la décision d'évacuation. 3.1 A teneur de l'art. 30 al. 1 Cst., qui a la même portée que l'art. 6 § 1 CEDH, toute personne, dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire, a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Cette disposition constitutionnelle interdit les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges ad hoc ou ad personam; elle impose des exigences minimales en procédure cantonale et requiert une organisation judiciaire ainsi qu'une procédure déterminées par un texte légal (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1 p. 338 et les références). Le Tribunal fédéral, et partant la

Cour de céans, examine d'office les conditions formelles de validité et de régularité de la procédure de première instance (ATF 135 V 124 consid. 3.1 p. 127; 132 V 93 consid. 1.2 p. 95 et les références), parmi lesquelles figure la composition - régulière ou pas - du tribunal qui a statué (ATF 129 V 335 consid. 1.2 p. 337; arrêts du Tribunal fédéral 9C\_683/2012 du 27 mai 2013; 9C\_836/2012 du 15 mai 2013). Le Tribunal fédéral a admis de façon constante que la composition irrégulière d'une autorité constitue une cause d'annulabilité du jugement qui a été rendu (ATF 136 I 207 consid. 5.6 p. 218 ss.; arrêts du Tribunal fédéral 9C\_683/2012 du 27 mai 2013; 9C\_836/2012 du 15 mai 2013; I 688/03 précité consid. 3).

3.2 En droit judiciaire genevois, le président de la juridiction - en l'espèce, la présidente du Tribunal des baux et loyers - attribue les procédures, soit procède à la répartition des causes entre les chambres (art. 29 al. 1 litt. a de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LOJ); RS E 2 05). Par ailleurs, les juges de la même juridiction se suppléent entre eux (art. 33 al. 1 LOJ, pour les juges titulaires, et al. 2, pour les assesseurs). Ces deux dispositions constituent une base légale suffisante pour autoriser la modification de la composition d'une chambre saisie d'un litige, sous réserve du respect du droit d'être entendu des parties (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4P.285/2005 du 27 mars 2006 consid. 3.2).

3.3 Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437 s.), dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437), qu'il convient par conséquent d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 124 I 49 consid. 1 p. 50) et avec une cognition libre (ATF 121 I 54 consid. 2a p. 57 et les arrêts cités). Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293; 133 I 100 consid. 4.3 p. 102; 132 I 42 consid. 3.3.2 p. 46). Cela sous-entend bien évidemment que le justiciable puisse exercer ce droit devant le Tribunal qui va trancher sa cause.

3.4 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).

3.5 En matière de procédure d'évacuation d'un logement et en application de l'article 30 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'article 254 CPC, la comparution personnelle des parties (al. 1). Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de

représentants des services sociaux (al. 2). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (al. 3). Après leur audition et l'audition des parties, il 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 (al. 4). La Cour a déjà eu l'occasion de rappeler qu'il ressort des travaux préparatoires de la LOJ et de la LaCC, adoptées à l'occasion de l'entrée en vigueur du CPC, la volonté du législateur cantonal d'instituer une procédure particulière en matière d'évacuation d'un locataire, par l'introduction des assesseurs, et par l'obligation d'assurer, au stade de l'exécution, la présence de représentants des services étatiques et sociaux s'il s'agit d'un logement ( ACJC/1116/2014 du 22 septembre 2014). En effet, la modification de l'ancienne pratique, qui voulait qu'au stade de l'exécution d'un jugement d'évacuation le Procureur Général siège notamment en présence de représentants de l'Hospice Général et de l'Office du logement, afin de chercher une solution concrète en vue du relogement du locataire pour éviter que ce dernier se retrouve à la rue, a préoccupé les membres de la commission ad hoc Justice 2011. Lors des débats, plusieurs propositions ont été faites, lesquelles ont non seulement abouti à ce que le juge de l'évacuation soit désormais accompagné d'assesseurs dans la composition de jugement mais également à ce que soit introduite une procédure spéciale au stade de l'exécution s'il s'agit d'un logement, afin que les représentants des services étatiques et sociaux soient présents et consultés avant la prise de décision (cf. rapport de la commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05), p. 43; ci-après : PL 10481-A, pp. 42 à 52).

3.6 En l'espèce, la composition du Tribunal ayant rendu le jugement n'était pas celle devant laquelle les parties ont procédé aux plaidoiries finales. Dès lors, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le jugement sera annulé dans son ensemble et la cause renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision, rendue dans le respect des garanties de procédure des parties.

3.7 Par ailleurs, le Tribunal a entendu le locataire en personne, notamment sur sa situation personnelle, lors de la première audience, en l'absence des représentants sociaux. Lors de la seconde audience, dans une composition différente, mais en présence des représentants sociaux, il ne résulte pas du procès-verbal que le Tribunal aurait interrogé le locataire, pourtant présent, sur sa situation, ni la bailleresse, représentée par son conseil, sur l'importance de son besoin de récupérer le logement. Il s'est apparemment limité à entendre un témoin et des plaidoiries, ce qui ne nécessitait pas la présence desdits représentants. En présence des représentants sociaux, et après avoir entendu ceux-ci, le Tribunal ne pouvait pas se dispenser de faire porter son examen sur la question du sursis, alors que le locataire et son assistant social avaient indiqué qu'aucun solution de relogement - hormis l'hôtel payé par l'Hospice Général - n'était en vue et que le locataire plaidait, sans avoir été contredit, que la bailleresse n'était pas encore en possession de l'autorisation de construire relative aux travaux pour lesquels elle avait besoin de vider l'appartement litigieux. En ne le faisant pas, il a violé l'art. 30 LaCC, de sorte qu'il y a lieu de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers pour ce motif également.

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 ). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 11 décembre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1261/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2014 dans la cause C/2929/2014-5 OSD. Au fond : Annule

ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, pour complément d'instruction éventuel et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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 : cf. consid. 1.1. 1.

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