

GE_GERICHTE C/4799/2015 vom 27. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4799_2015

FR: GE_GERICHTE C/4799/2015 du 27 avril 2015

IT: GE_GERICHTE C/4799/2015 del 27 aprile 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.337

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 21.09.2015 C/4799/2015

EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.337

C/4799/2015 ACJC/1095/2015 du 21.09.2015 sur JTBL/529/2015 (SBL) , CONFIRME
Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE Normes : CPC.337 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/4799/2015 ACJC/1095/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 21 SEPTEMBRE 2015 Entre A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et B_____ SA , sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Julien Blanc, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 27 avril 2015, notifié à A_____ le 5 mai 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer l'appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis _____, à Genève (ch. 1 du dispositif), lui a octroyé un sursis à l'exécution du jugement jusqu'au 31 août 2015 pour permettre son relogement (ch. 2), a autorisé B_____ SA à requérir son évacuation par la force publique dès le 1 er septembre 2015 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). Les premiers juges ont retenu que, dès le 28 février 2015, soit à l'issue de la prolongation de bail unique de deux ans qui lui avait été accordée, A_____, locataire, ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de sorte que son évacuation devait être ordonnée. Un sursis à l'exécution du jugement jusqu'au 31 août 2015 pouvait lui être accordé, afin de tenir compte du fait qu'il n'avait pas d'autre revenu que celui de l'assistance publique. Le Tribunal a également pris en considération le fait que l'électro-sensibilité dont le locataire alléguait souffrir et qui l'avait amené à refuser un logement proposé par l'Office du logement n'était pas établie par pièces et que le besoin de la bailleresse de reprendre possession de l'appartement pour y loger la belle-mère de son administrateur était toujours actuel. B. a. Par acte déposé le 13 mai 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, à titre principal, à ce que la requête d'évacuation soit déclarée irrecevable en tant qu'elle est contraire au droit au logement. A titre subsidiaire, il conclut à ce que l'intimée soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès le 1 er janvier 2016. Le locataire invoque le droit au logement prévu à l'art. 11 paragraphe 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et

culturels de 1966 et l'art. 38 de la Constitution genevoise pour en déduire que la requête d'évacuation est irrecevable. Il ajoute que le besoin invoqué par la bailleuse est inexistant et que le délai de départ qui lui a été octroyé est insuffisant. b. Dans sa réponse du 28 mai 2015, B_____ SA requiert le déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris. Elle relève que le locataire n'a fait aucune démarche pour chercher un logement pendant plus de dix-huit mois et que l'appartement litigieux est situé à proximité de deux antennes, de sorte que l'électro-sensibilité dont il allègue souffrir est un prétexte. Elle fait valoir que les dispositions sur le droit au logement invoquées par A_____ ne sont pas d'application directe. c. Les parties ont déposé une réplique et une duplique en date des 12 et 26 juin 2015, persistant dans leurs conclusions. d. Elles ont été avisées le 29 juin 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 14 février 2003, B_____ SA a remis à bail à A_____ un appartement de deux pièces au 1^{er} étage de l'immeuble situé _____. Le loyer mensuel a été fixé à 478 fr. par mois, charges comprises, puis à 541 fr. dès le 1^{er} mars 2005. b. Par avis du 9 novembre 2012, B_____ SA a résilié le bail pour son échéance du 28 février 2013. c. Le locataire a contesté le congé. Les parties sont parvenues à un accord qui a été protocolé lors d'une audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 26 février 2013. Aux termes de cet accord, le congé était accepté et une unique prolongation de bail de deux ans, venant à échéance le 28 février 2015, était octroyée au locataire. d. Par acte déposé au Tribunal le 5 mars 2015, la bailleuse a requis l'évacuation du locataire par la voie du cas clair et a sollicité le prononcé de mesures d'exécution de celle-ci. e. Lors de l'audience du 27 avril 2015, le locataire a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis à l'exécution jusqu'à fin décembre 2015. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT 1. 1.1 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). En vertu de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. 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). Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620). 1.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer en 541 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. de sorte que seule la voie du recours est ouverte, à l'exclusion de celle de l'appel. 1.3 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Déposé dans les délai et forme prescrits par la loi, le recours est recevable. Le fait que l'acte

déposé par le recourant soit intitulé à tort "appel" ne fait en particulier pas obstacle à sa recevabilité. 1.4 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). Les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 2. Le recourant fait valoir que la requête d'évacuation doit être déclarée irrecevable car elle viole le droit au logement prévu à l'art. 11 par. 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (Pacte ONU I - RS 0.103.1) et à l'art. 38 de la Constitution genevoise (Cst - GE - RS GE a 2 00). 2.1 Selon la jurisprudence, l'art. 11 par. 1 Pacte ONU I comprend des lignes directrices à mettre en œuvre par l'Etat et non du droit directement applicable. Cette disposition ne confère ainsi pas aux particuliers des droits subjectifs que ceux-ci pourraient invoquer en justice (ATF 136 I 290 consid. 2.3.1 et réf. citées). Le principe de la force dérogatoire du droit fédéral (art. 49 Cst.) fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en œuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive. En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, car ces rapports sont réglés exhaustivement par le droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 et 1P.686/1999 du 1^{er} septembre 2000 consid. 2a et réf. citées). 2.2 En l'espèce, l'art. 11 par. 1 Pacte ONU I n'est pas d'application directe de sorte que le recourant ne peut en tirer aucun droit dans le cadre de la présente procédure. L'art. 38 Cst - GE ne saurait quant à lui être invoqué de manière à faire obstacle à l'application du droit fédéral. Le grief du recourant est ainsi infondé. 3. Le recourant fait valoir qu'un délai de grâce au 31 décembre 2015 doit lui être accordé pour l'exécution de l'évacuation. 3.1 Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. 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, en fixant la durée du sursis à l'exécution de l'évacuation le Tribunal a correctement appliqué les principes précités. Il a en effet tenu compte du fait que la situation financière modeste du recourant était susceptible d'entraver ses recherches. Cela étant, à teneur des pièces produites, le recourant n'a pas établi avoir procédé à des recherches de logement avant octobre 2014 alors que le bail a été résilié le 9 novembre 2012. Par ailleurs, la réalité du problème "d'électrosensibilité" qu'il a invoqué pour refuser l'appartement qui lui a été proposé par l'Office du logement n'est pas démontrée. Enfin, contrairement à ce que soutient le recourant, aucun élément du dossier

n'établit que le besoin allégué par la bailleuse n'est plus actuel. Le recours sera en conséquence 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 interjeté le 13 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/529/2015 rendu le 27 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4799/2015-7 SD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Laurent RIEBEN 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. 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.