

GE_GERICHTE C/5806/2015 vom 12. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5806_2015

FR: GE_GERICHTE C/5806/2015 du 12 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE C/5806/2015 del 12 ottobre 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | Cst.29.2; Cst.12; Cst-GE.38; CO.257d;
PACTE.ONU.I.11.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.10.2015 C/5806/2015

EXPULSION DE LOCATAIRE | Cst.29.2; Cst.12; Cst-GE.38; CO.257d;
PACTE.ONU.I.11.1

C/5806/2015 ACJC/1203/2015 du 12.10.2015 sur JTBL/535/2015 (SBL) , CONFIRME
Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE Normes : Cst.29.2; Cst.12; Cst-GE.38;
CO.257d; PACTE.ONU.I.11.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/5806/2015 ACJC/1203/2015 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du lundi 12 octobre 2015 Entre
A _____ , domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 29 avril 2015, comparant en personne, et B _____ et C _____ , intimées,
comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude
duquel elles font élection de domicile. EN FAIT A. a. A _____, locataire, et B _____ et
C _____, bailleuses, se sont liés par un contrat de bail du 6 mai 1996, portant sur un
logement de six pièces et demie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève,
avec ses dépendances soit une cave n° 5 et un grenier n° 9, conclu pour une durée de
soixante mois, du 1 er juin 1996 au 31 mai 2001, renouvelable de soixante mois en soixante
mois, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu
à 21'540 fr., plus 3'408 fr. de charges, à compter du 1 er janvier 2009, soit 2'079 fr. par
mois, charges comprises. b. Par courrier recommandé du 14 novembre 2014, les
bailleuses, sous menace de résiliation, ont mis en demeure le locataire de verser, dans un
délai de trente jours dès réception, la somme de 4'318 fr. représentant les loyers d'octobre et
novembre 2014, augmentés de frais de rappel (60 fr.) et de mise en demeure (100 fr.). c. Un
versement de 2'079 fr. est intervenu le 20 novembre 2014. Le loyer est impayé depuis le 1
er novembre 2014. d. Le bail a été résilié pour non-paiement du loyer, par avis de résiliation
du 16 janvier 2015, avec effet au 28 février 2015. e. Par requête en protection des cas clairs
formée le 23 mars 2015, les bailleuses ont sollicité du Tribunal des baux et loyers
l'évacuation du locataire, avec exécution directe du jugement d'évacuation. f. Ladite requête
a été communiquée au locataire avec les titres des bailleuses et avec une citation pour une
audience fixée au 29 avril 2015, par pli recommandé du Tribunal du 24 mars 2015, non
réclamé à l'échéance du délai de garde postal et renvoyé à son destinataire par courrier
ordinaire du 7 avril 2015. La requête, les titres et la citation ont également été déposés dans
la boîte aux lettres du locataire le 13 avril 2015 par un huissier judiciaire, qui a également
laissé un avis de passage sur la porte de son appartement. g. Lors de l'audience de débats du

29 avril 2015, les bailleuses ont persisté dans leurs conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 12'886 fr. 30. Elles ont déclaré qu'il n'y avait jamais eu de problèmes auparavant et qu'elles avaient fait une enquête, dont il résultait que le locataire était toujours en place et n'avait aucune poursuite. Elles ont déposé un rapport de renseignements concernant le locataire, établi le 24 avril 2015 par l'Agence _____. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. B. Par jugement du 29 avril 2015, reçu par le locataire le 18 mai 2015, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de six pièces et demie, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que les dépendances, à savoir la cave n° 5 et le grenier n° 9 (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Les premiers juges ont considéré que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux et que son évacuation devait être prononcée. Par ailleurs, dans la mesure où les bailleuses avaient requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation, le Tribunal y a fait droit, en précisant que selon l'art. 29 al. 3 LaCC, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire, s'agissant d'un logement. C. a. Par acte expédié le 22 mai 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, au rejet de la requête et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis au 31 décembre 2015 pour libérer le logement. Il forme des allégués nouveaux sur sa situation personnelle, financière et de santé et produit deux pièces nouvelles, à savoir la garantie de loyer du 15 février 2006 relative au contrat de bail, ainsi que la photocopie d'une carte de rendez-vous avec une assistante sociale du Centre d'action sociale de Champel, carte dont la rubrique concernant la date et l'heure n'est pas remplie. b. B_____ et C_____ concluent préalablement à l'irrecevabilité des faits nouveaux allégués et des pièces nouvelles produites par le locataire et, principalement, au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont été avisées le 29 juin 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, le locataire n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer. 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). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 18'711 fr. (loyer de 2'079 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En

revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC). 1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). L'acte du 22 mai 2015, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable. Par souci de simplification, le locataire sera désigné ci-après uniquement comme l'appelant. 1.3 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (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, 2015, p. 304). 2.2 En l'espèce, les explications que l'appelant, défaillant devant le Tribunal (cf. art. 147 al. 1 CPC), expose au sujet des raisons qui l'auraient empêché de former ses allégués nouveaux et de produire la garantie relative au contrat de bail du 15 février 2006 en première instance ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'appel, mais relèvent de la procédure de restitution prévue à l'art. 148 CPC. Lesdites allégations et pièce sont donc irrecevables, tant dans le cadre de l'appel que dans celui du recours. La copie de la carte de rendez-vous du Centre d'action sociale de Champel ne permet pas d'établir quand ou pour quel rendez-vous elle a été remise à l'appelant. La question de la recevabilité, dans le cadre de l'appel, de cette pièce, qui n'est ni probante, ni pertinente pour la solution du litige, peut demeurer ouverte. Enfin, la conclusion subsidiaire de l'appelant tendant à l'octroi d'un sursis à l'exécution de son évacuation est nouvelle, donc irrecevable. 3. 3.1 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 29 al. 2 Cst, en prononçant son évacuation sans lui donner la possibilité d'être entendu. Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC) comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148). 3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelant a été valablement cité à l'audience du Tribunal fixée au 29 avril 2015. Les premiers juges lui ont ainsi donné la possibilité de se déterminer avant qu'une décision ne soit prise. Le locataire ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience, sans excuser son absence. Il n'a pas non plus sollicité du Tribunal la citation à une nouvelle audience, conformément à l'art. 148 CPC. Aucune violation du droit d'être entendu du locataire ne peut ainsi être reprochée aux premiers juges. 4. L'appelant fait valoir que son évacuation viole le droit au logement, tel que prévu par l'art. 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966 (Pacte ONU I; RS 0.103.1) et tel qu'il résulte des art. 12 Cst et 38 Cst-GE. 4.1 S'agissant du Pacte ONU I, ses dispositions

se bornent à prescrire aux Etats, sous la forme d'idées directrices, des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés. Elles leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, conformément à la jurisprudence et à la doctrine, elles ne revêtent pas, sauf exception (par exemple l'art. 8 al. 1 let. a, relatif au droit de former des syndicats et de s'affilier au syndicat de son choix), le caractère de normes directement applicables (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.15/2001 du 22 mai 2001, consid. 4; ATF 121 V 246 consid. 2c; ATF 121 V 229 consid. 3b et les références citées). 4.2 Pour ce qui est des art. 12 Cst et 38 Cst-GE, les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et 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.; arrêts du Tribunal fédéral 5A_506/2014 du 23 octobre 2014 consid. 4.3.2; 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1). L'appelant ne peut donc pas tirer argument des dispositions constitutionnelles et internationales mentionnées. 4.3 L'appelant ne fait valoir aucun motif permettant de considérer que les conditions de l'art. 257d CO n'auraient pas été remplies. En particulier, il ne soutient pas que le paiement des loyers était à jour à l'issue du délai qui lui avait été imparti sous la menace de résiliation du bail. Le cas doit ainsi être considéré comme clair au sens de l'art. 257 CPC. Le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation de l'appelant. Par ailleurs, la mesure d'exécution a été prononcée par le Tribunal en conformité des art. 337 al. 1 CPC, 29 et 30 LaCC. Comme indiqué, la conclusion tendant à l'octroi d'un sursis à l'exécution est irrecevable. Le recours sera donc rejeté dans la mesure où il est recevable. 5. 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 l'appel interjeté le 22 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/535/2015 rendu le 29 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5806/2015-7 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. 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; Madame Maité VALENTE, greffière. Le président : Laurent RIEBEN La greffière : Maité 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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