

GE_GERICHTE C/945/2014 vom 6. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_945_2014

FR: GE_GERICHTE C/945/2014 du 6 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE C/945/2014 del 6 ottobre 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; LOGEMENT; EXÉCUTION(PROCÉDURE) |
LaCC.30.4

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.10.2014 C/945/2014

EXPULSION DE LOCATAIRE; LOGEMENT; EXÉCUTION(PROCÉDURE) |
LaCC.30.4

C/945/2014 ACJC/1190/2014 du 06.10.2014 sur JTBL/601/2014 (SBL) , CONFIRME

Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE; LOGEMENT;

EXÉCUTION(PROCÉDURE) Normes : LaCC.30.4 En fait En droit Par ces motifs

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/945/2014

ACJC/1190/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du

lundi 6 octobre 2014 Entre A_____ , domiciliée 1_____ , recourante contre un jugement

rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2014, comparant en personne, et

B_____ et C_____ , domiciliés_____ (VD), intimés, représentés par Monsieur Mikaël

FERREIRO, agent d'affaires breveté, rue du Midi 4, case postale 6102, 1002 Lausanne

(VD), en les bureaux duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. a. Le 30 novembre

2012, B_____ et C_____ (ci-après : les bailleurs), d'une part, et A_____ (ci-après : la

locataire), d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement

de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ pour la période du 1^{er}

décembre 2012 au 30 novembre 2013. Il était précisé que le bail était conclu pour une durée

déterminée et non renouvelable. Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 3'000 fr.

par mois, sans les charges. b. La locataire n'a pas restitué les locaux loués à l'échéance du

contrat. c. Par requête en protection des cas clairs déposée devant le Tribunal des baux et

loyers (ci-après : le Tribunal) le 22 janvier 2014, les bailleurs ont requis l'évacuation

immédiate de la locataire de l'appartement qu'elle occupe rue 1_____ et l'exécution

immédiate du jugement. d. Lors de l'audience de débats du 20 mai 2014, les bailleurs ont

précisé que la locataire n'avait versé aucun loyer depuis le début du bail et que le montant

qui leur était dû s'élevait à 57'000 fr. La locataire, qui avait informé le Tribunal de ce qu'elle

serait en déplacement à l'étranger pour un entretien d'embauche le jour de l'audience, n'était

ni présente ni représentée. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. B. Par

jugement du 20 mai 2014, expédié pour notification aux parties le 4 juin 2014, 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 n° 2 de quatre pièces situé

au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ et

C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ immédiatement après

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). En substance, le Tribunal a retenu que les parties avaient conclu un bail de durée déterminée qui prenait fin le 30 novembre 2013 et que depuis cette date, A_____ ne disposait de plus aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. C. a. Par courrier expédié le 10 juin 2014 au greffe de la Cour, A_____ forme "appel" contre ce jugement. Elle réclame qu'un délai lui soit accordé au 15 août 2014 pour libérer les locaux afin de préserver son fils. Elle invoque le fait que celui-ci passe des examens jusqu'à la fin du mois de juin et qu'elle souhaite lui éviter tout inconvénient qui pourrait nuire à son futur, qu'elle attend son nouveau contrat de travail, qu'un appartement sera mis à sa disposition entre le 1^{er} et le 15 août 2014 et qu'elle souhaite trouver un arrangement financier avec ses bailleurs. b. Dans leur réponse du 30 juin 2014, B_____ et C_____ concluent au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. c. Les parties ont été avisées le 23 juillet 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

EN DROIT

1. 1.1 Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate de la locataire et a ordonné l'exécution de cette décision. La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation (art. 308 CPC), alors que contre celles du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), le recours est ouvert (art. 319 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale. En l'espèce, le locataire ne conteste pas son évacuation en tant que telle, mais réclame uniquement un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'est pas remis en question, mais le moment où celle-ci doit intervenir. Dans la mesure où c'est dès lors l'exécution de l'évacuation qui est litigieuse, seule la voie du recours est ouverte. Le fait que la recourante déclare former un "appel" n'est pas déterminant, en tant que tel, pour la recevabilité de ses conclusions. 1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix 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). Le recours a été expédié au greffe de la Cour le 10 juin 2014, soit dans le délai prévu, et, bien que sommairement motivé, il respecte la forme prescrite. Il est dès lors recevable. 1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2. La recourante réclame qu'un délai au 15 août 2014 lui soit accordé pour libérer l'appartement qu'elle occupe. 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'article 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. 2.2 En l'espèce, les parties étaient convenues de se lier pour une durée déterminée d'une année, non renouvelable, de sorte que la recourante savait qu'elle ne pourrait occuper l'appartement loué que jusqu'à la fin du mois de novembre

2013. Le bail était échu depuis six mois déjà à la date du jugement. La recourante n'a en outre pas allégué avoir entrepris des démarches afin de retrouver un nouveau logement au terme du bail. Enfin, elle n'a payé aucun loyer aux intimés, qui disposent dès lors d'un intérêt à récupérer rapidement l'appartement. Au vu de ces circonstances, il n'était pas disproportionné d'ordonner l'évacuation par la force publique de la recourante immédiatement après l'entrée en force du jugement attaqué. Pour le surplus, il sera relevé que la recourante a invoqué à l'appui de son recours - pour la première fois devant la Cour, et donc de manière irrecevable - les examens que son fils passait en juin 2014, lesquels sont toutefois désormais terminés. Elle a par ailleurs réclamé l'octroi d'un délai au 15 août 2014 pour quitter l'appartement, qui est désormais échu. Partant, 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. Au vu des conclusions prises par la recourante devant la Cour (cf. art. 51 al. 1 let. a LTF), tendant à ce qu'un délai au 15 août 2014 lui soit accordé pour libérer les locaux qu'elle occupe et du loyer fixé à 3'000 fr. par mois, la valeur litigieuse au sens de l'art. 74 al. 1 let. a LTF est inférieure à 15'000 fr. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 10 juin 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/601/2014 rendu le 20 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/945/2014-7-SD. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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.