

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27216/2013

ACJC/706/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JUIN 2014

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 février 2014, représenté par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Raphaël Quinodoz, avocat, 15, rue Verdaine, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.06.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 3 février 2014, expédié pour notification aux parties le 11 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer de sa personne, de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de cinq pièces au premier étage ainsi que la cave dans l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a sursis à l'exécution par la force publique de l'évacuation jusqu'au 31 juillet 2014 (ch. 2), a autorisé B_____ à faire exécuter le jugement d'évacuation par la force publique dès le 1^{er} août 2014 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et a indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de B_____, depuis l'échéance, le 15 décembre 2013, de la prolongation de bail obtenue, à la suite au congé notifié avec effet au 15 décembre 2009.

Pour fixer la durée du sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, les premiers juges ont procédé à une pesée des intérêts respectifs des parties. Ils ont retenu que la mère du locataire était âgée et atteinte dans sa santé, que le locataire avait effectué certaines recherches, qu'il bénéficiait d'un revenu lui permettant de s'acquitter du loyer actuel de 3'500 fr. et du fait qu'il avait déjà bénéficié de la prolongation de bail maximale, sans avoir mis à profit ce laps de temps pour effectuer des recherches sérieuses de logement.

- B.** **a.** Par acte remis à la poste le 24 février 2014 à l'adresse du greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou le recourant) forme "appel" contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation du chiffre 2. Il conclut à ce qu'il soit sursis à l'exécution du jugement d'évacuation jusqu'au 31 janvier 2015.

Il fait valoir que le délai de six mois obtenu est appréciable, mais insuffisant, vu la situation du marché du logement et la nécessité de trouver un appartement convenant également à sa mère âgée et atteinte dans sa santé. Selon lui, un tel délai serait proportionné, vu l'absence d'urgence du bailleur de récupérer le logement.

b. Par arrêt du 3 mars 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a rejeté la demande de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris, après que le bailleur se soit déterminé à ce sujet.

c. Dans sa réponse du 14 mars 2014, B_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement du recourant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Il explique que, si l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation se justifie, le délai octroyé par les premiers juges est conforme au principe de la proportionnalité.

d. Par réplique du 27 mars 2014, le locataire a précisé et explicité les arguments développés à l'appui de l'appel.

e. Le 4 avril 2014, le bailleur a renoncé à dupliquer.

f. Les parties ont été avisées le 7 avril 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de bail à loyer du 8 décembre 1988, les parties ont convenu de la location d'un logement de cinq pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____.

b. Ce bail a été résilié par avis de résiliation du bailleur du 27 août 2009, avec effet au 15 décembre 2009. Le bailleur faisait valoir le besoin propre de sa fille, atteinte dans sa santé.

Ce congé a été validé par jugement du Tribunal (JTBL/1_____) du 4 octobre 2011. Une unique prolongation de bail de quatre ans, soit au 15 décembre 2013, a été octroyée au locataire.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 21 mai 2012 (ACJC/2_____) et le recours du locataire au Tribunal fédéral a été rejeté par arrêt du Tribunal fédéral du 9 octobre 2012 (4A_383/2012).

c. Le conseil du bailleur a interpellé le locataire par courrier du 11 décembre 2013, afin de fixer l'état des lieux de sortie au lundi 16 décembre 2013.

d. Par courrier du 13 décembre 2013, le conseil du locataire a répondu que ce dernier n'avait pas trouvé de solution de relogement et ne pourrait quitter l'appartement pour le moment.

e. Le bailleur a agi, en procédure sommaire, par acte du 23 décembre 2013 auprès du Tribunal, sollicitant la protection en cas clair et concluant à ce que le locataire soit condamné à évacuer le logement et à ce qu'il soit autorisé à faire exécuter ce jugement d'évacuation. Il expliquait notamment que le locataire n'avait pas quitté les locaux.

Le locataire a produit un certain nombre de documents attestant qu'il vivait dans le logement avec sa mère âgée et malade (même si la décision de l'Hospice général concernant le locataire ne mentionnait qu'une personne à titre de "cohabitants" du logement), ainsi que d'un certain nombre de recherches d'une solution de relogement auprès d'institutions publiques, et de récentes relances de son conseil. Aucune pièce n'était produite quant à d'éventuelles recherches auprès d'autres bailleurs que des bailleurs institutionnels. Sous réserve d'une inscription auprès de l'Office du logement datant de 2010, l'ensemble des documents produits font état d'inscriptions postérieures à l'arrêt du Tribunal fédéral précité.

f. Le Tribunal a convoqué une audience pour le 3 février 2014, lors de laquelle il a siégé en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office du logement.

Le locataire a expliqué qu'il recherchait un logement de quatre à cinq pièces pour un loyer mensuel compris entre 2'000 fr. et 3'000 fr. compte tenu de la présence de sa mère atteinte dans sa santé. Un tel logement devait être facilement accessible sans montée ou ascenseur. La salle de bain devait être adaptée pour permettre à sa mère d'en faire un usage autonome. Le logement devait être situé à proximité d'un arrêt de bus ou de tram. Il expliquait avoir des actes de défaut de biens mais pas de poursuites en cours. Il a encore indiqué que deux appartements au moins se seraient libérés dans l'immeuble sans lui avoir été proposés par le bailleur.

Le conseil de la bailleuse a indiqué que le motif du congé était toujours d'actualité, des solutions provisoires ayant été trouvées pour la fille du bailleur. Ce dernier n'était pas insensible à la situation personnelle de la mère du locataire et acceptait qu'un bref sursis, à l'exécution du jugement d'évacuation, lui soit octroyé. S'agissant des logements libérés dans l'immeuble, cette question avait déjà fait l'objet de la procédure en validation du congé.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En procédure sommaire, le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'acte de recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et/ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.2 En l'espèce, le recourant ne conteste que le chiffre 2 et, partant le chiffre 3, du dispositif du jugement entrepris, à savoir uniquement la durée du sursis à l'exécution du jugement d'évacuation (ainsi que son exécution par la force publique).

De la sorte, "l'appel" sera dès lors traité comme un recours, dont il réunit les conditions de recevabilité. En particulier, le délai de recours de dix jours est respecté, compte tenu du report des délais échéant le samedi, le dimanche ou un jour férié (art. 142 al. 3 CPC).

1.3 En dépit des conclusions du locataire, l'on comprend que celui-ci s'en prend à la date retenue par les premiers juges comme étant l'échéance du sursis octroyé à l'exécution du jugement d'évacuation. Il s'en prend ainsi manifestement également à la date dès laquelle le bailleur est autorisé à faire exécuter le jugement d'évacuation, date fixée au chiffre 3 du jugement entrepris.

C'est manifestement par omission que le locataire n'a pas conclu à l'annulation du chiffre 3, dont la modification découlerait automatiquement de celle du chiffre 2.

Dès lors que tant la Chambre des baux et loyers que le bailleur étaient en mesure de comprendre les conclusions du locataire, sans qu'il n'en découle de préjudice pour le bailleur, le recours porte sur les chiffres 2 et 3 du jugement dont est recours, sans qu'il soit nécessaire - par économie de procédure - d'interpeller le locataire à ce sujet (BOHNET, Code de procédure civile commenté, n° 18 ad art. 52).

2. Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'occurrence, les allégations de fait du recourant ne sont pas nouvelles, puisqu'elles reposent intégralement sur les pièces produites en vue de l'audience de première instance.

3. Le recourant sollicite le prononcé d'un sursis d'un an à l'exécution du jugement d'évacuation, en lieu et place du sursis de six mois octroyé par les premiers juges.

3.1 En vertu de 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. Le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC; ACJC/1314/2011 du 17 octobre 2011 consid. 5.5.1).

3.2 Selon l'art. 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil et d'autres lois en matière civile (ci-après : LaCC), le Tribunal des baux et loyers peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convient d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi 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 dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne

saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment considérés comme tels 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 n'est pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

3.3 S'agissant de la casuistique, il a été retenu, dans l'ACJC/422/2014 du 7 avril 2014, que le fait qu'il paraissait difficile d'évacuer une famille de manière immédiate au début de l'hiver et impossible de trouver un logement alternatif dans un délai immédiat tant que l'époux n'aurait pas retrouvé un nouvel emploi, ne constituaient pas des motifs humanitaires suffisants.

Dans l'ACJC/187/2014 du 10 février 2014, il a été retenu que l'octroi d'un sursis de trente jours était proportionné, dans une situation où le locataire, qui avait admis avoir tardé dans ses recherches d'un logement, vivait avec sa sœur (tous deux en situation précaire) et l'enfant de cette dernière.

Enfin, dans l'ACJC/213/2012 du 20 février 2012, il a été retenu que l'octroi d'un sursis de neuf mois était proportionné et n'équivalait pas à la durée d'une prolongation de bail, dans une situation où le locataire se trouvait à l'assistance publique et que le bailleur n'avait aucune urgence particulière à reprendre possession du logement.

3.4 En l'espèce, les premiers juges - dans la composition prévue par la loi - ont sursis à l'exécution du jugement d'évacuation de six mois pour tenir compte du fait que le locataire vit avec sa mère âgée de 84 ans et atteinte dans sa santé. Le Tribunal a encore pris en compte les quelques recherches effectuées par le locataire, du fait que ce dernier est bénéficiaire de prestations sociales mais néanmoins en mesure de s'acquitter d'un loyer mensuel de 3'500 fr., et enfin qu'il a d'ores et déjà bénéficié de la prolongation de bail maximal prévue par la loi, soit quatre ans, sans suffisamment mettre à profit le laps de temps obtenu pour effectuer des recherches sérieuses de relogement. Il a enfin tenu compte du fait que le besoin du bailleur de reprendre la possession du logement pour y loger sa fille malade était toujours d'actualité.

A juste titre, les parties s'entendent à considérer que la situation du locataire justifie l'octroi d'un sursis pour des motifs humanitaire au sens de l'art. 30 al. 4 LaCC.

Comme déjà relevé, la pénurie du logement ne constitue en soit pas un motif d'octroi de sursis. Cela étant, le locataire fait l'objet d'actes de défaut de biens et est aidé par l'assistance publique, ce qui est notoirement de nature à compliquer ses recherches. De surcroît, et surtout, il vit avec sa mère âgée et malade.

Certes, il a attendu l'arrêt du Tribunal fédéral confirmant la situation juridique s'agissant de la validité du congé avant de rechercher intensivement un logement auprès des institutions sociales, étant précisé qu'il ne justifie d'aucune recherche en dehors de telles institutions. Cela étant, ses recherches sont moins tardives que dans la casuistique précitée (consid. 3.3 ci-dessus). Par ailleurs, compte tenu de sa situation, les chances d'obtenir un logement en dehors des institutions sociales apparaissent quasiment inexistantes.

Il faut par ailleurs retenir le besoin de la fille du bailleur.

Le recours sera en conséquence admis et les chiffres 2 et 3 du jugement entrepris annulés.

De la sorte, il sera sursis à l'exécution par la force publique de l'évacuation du locataire jusqu'au 30 septembre 2014 et l'intimé sera autorisé à requérir l'exécution par la force publique dès le 1^{er} octobre 2014.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
5. Aux termes de l'art. 112 al. 1 lit. d LTF, le présent arrêt doit indiquer la valeur litigieuse.

Selon la jurisprudence constante, 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).

La valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel de l'appartement est de 3'500 fr. par mois, toutes charges comprises. La durée séparant le dépôt du recours (24 février 2014) de la fin du sursis à l'exécution du jugement d'évacuation (30 septembre 2014) est de 7 mois et 4 jours.

La valeur litigieuse s'élève ainsi à 24'955 fr. (3'500 fr. x 7,13 mois).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 24 février 2014 par A_____ contre les chiffres 2 et 3 du jugement JTBL/126/2014 rendu le 3 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14706/2013 [recte : C/27216/2013-7-D].

Au fond :

Annule les chiffres 2 et 3 de ce jugement.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Cela fait et statuant à nouveau :

Sursoit à l'exécution par la force publique de l'évacuation de A_____ jusqu'au 30 septembre 2014.

Autorise B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement d'évacuation du 3 février 2014, ceci dès le 1^{er} octobre 2014.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 5