

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18271/2014

ACJC/224/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 2014, 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

1) **Madame B**_____, domiciliée _____, intimée, comparant en personne,

2) **Monsieur C**_____, autre intimé, représenté par D_____, _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.03.2015.

EN FAIT

A. a. Le 10 septembre 2002, C_____ (ci-après : le bailleur), d'une part, et A_____ et B_____ (ci-après : les locataires), d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces et hall situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis a_____ à Genève.

Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 2'356 fr. 50 par mois, avec les charges.

b. Par avis comminatoire du 13 mai 2014, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours le montant de 12'000 fr. 20 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} décembre 2013 au 31 mai 2014. Elle les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 23 juin 2014, résilié le bail pour le 31 août 2014.

d. Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal) le 8 septembre 2014, le bailleur a requis l'évacuation immédiate des locataires des locaux qu'ils occupent et l'exécution immédiate du jugement ainsi que le paiement de loyers et indemnités pour occupation illicite dus au 30 septembre 2014.

e. Lors de l'audience de débats devant le Tribunal du 4 novembre 2014, à laquelle ont participé une représentante de l'Hospice général et une représentante de l'Office du logement, le bailleur a précisé que le montant dû par les locataires s'élevait désormais à 27'743 fr. 70. Il s'est opposé à l'octroi du sursis sollicité de six mois à l'exécution de l'évacuation au motif que les indemnités n'étaient pas versées régulièrement et vu l'importance de l'arriéré de loyer.

A_____ a expliqué avoir dû se rendre à l'étranger, où il était tombé malade, ce qui avait prolongé son séjour; dans l'intervalle, l'Hospice général lui avait supprimé les prestations qui lui permettaient de payer son loyer. Il faisait l'objet de nombreuses poursuites. Il souhaiterait pouvoir échanger son appartement actuel contre un plus petit et moins cher. Il avait une formation de mécanicien, mais qui n'était pas reconnue en Suisse.

Il ressort, notamment, des pièces qu'il a produites qu'il s'est inscrit en 2013 auprès de la Gérance immobilière E_____ et des Fondations immobilières de droit public et qu'il s'est adressé, le 6 juin 2013, à la régie en charge de la gestion de l'immeuble qu'il occupe pour lui demander de lui trouver un appartement plus petit.

B_____ - désormais domiciliée à une autre adresse et divorcée de son mari selon les dires de ce dernier devant la Cour - n'était ni présente ni représentée.

L'Hospice général a confirmé verser une somme de 1'100 fr. pour le loyer tant et aussi longtemps que le locataire remplirait les conditions d'aide sociale et prendre à sa charge les loyers dus pour les mois de septembre à novembre 2014, soit un montant de 3'300 fr.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- B.** Par jugement du 11 novembre 2014, le Tribunal a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de quatre pièces et hall au 5^{ème} étage de l'immeuble sis a_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès le 1^{er} février 2015 (ch. 2), les a condamnés à payer à C_____ la somme de 27'743 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2014 (ch. 3), a dit que l'éventuel versement rétroactif de 3'300 fr. de l'Hospice général à C_____ serait, le cas échéant, à porter en déduction de la créance de 27'743 fr. 70 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a notamment sursis à l'exécution du jugement d'évacuation jusqu'au 31 janvier 2015 pour permettre le relogement d'A_____ en tenant compte du fait qu'il pourra bénéficier d'un logement d'urgence de l'Hospice général qui lui verse des prestations.

- C.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 24 novembre 2014, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et à ce que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne soit autorisé que six mois après l'entrée en force de l'arrêt que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice rendra.
 - b.** C_____ a conclu au rejet de l'appel. Il avait déjà résilié le bail et conclu un accord pour le paiement d'un arriéré de loyer en 2012, A_____ avait bénéficié d'une prolongation de bail "de fait" de quatre mois depuis la fin du bail et seul un montant de 3'300 fr. avait été versé par l'Hospice général le 12 novembre 2014. Le locataire n'avait formulé aucune proposition concrète de remboursement.
 - c.** Invitée à se déterminer, B_____ n'a pas répondu au recours.
 - d.** Les parties ont été informées par avis de la Cour du 5 janvier 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.
-

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. **2.1.** Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate du 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.

L'intitulé erroné d'un recours ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1; 134 III 379 consid. 1.2). Le fait que le recourant déclare former un "appel" n'est donc pas déterminant, en tant que tel, pour la recevabilité de ses conclusions.

2.2. 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 24 novembre 2014, soit dans le délai prévu (art. 142 al. 3 et 143 al. 1 CPC), et il respecte la forme prescrite. Il est dès lors recevable.

2.3. L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2.4. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Le recourant avait demandé, devant le Tribunal, un délai de six mois pour évacuer l'appartement. La conclusion du recourant qui réclame, devant la Cour, que le délai de six mois qu'il sollicite lui soit accordé "après l'entrée en force de l'arrêt que rendra la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice" est irrecevable à cet égard, car nouvelle.

-
3. Le recourant réclame qu'un délai de six mois lui soit accordé pour libérer l'appartement qu'il occupe, invoquant les art. 30 al. 4 LaCC, 38 Cst-GE et 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (RS 0.103.1).

3.1. 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'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, le Tribunal, statuant après avoir auditionné les parties en présence de représentants de l'Office du logement et de l'Hospice général, a accordé au recourant un délai de près de trois mois pour évacuer l'appartement. Compte tenu du fait que le bail a été résilié pour le 31 août 2014, le recourant bénéficie ainsi d'un délai effectif de six mois depuis la fin du bail pour quitter son logement. L'Hospice général a confirmé verser, tant et aussi longtemps que le locataire remplirait les conditions d'aide sociale, une somme de 1'100 fr. pour le loyer, laquelle correspond au montant maximum prévu par l'art. 3 al. 1 let. a du règlement d'exécution de la loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle du 25 juillet 2007 (RIASI; J 4 04.01). Le paiement du loyer, fixé en dernier lieu à 2'356 fr., n'est dès lors que partiellement assuré et la dette du recourant à l'égard de l'intimé risque d'augmenter.

De plus, les obstacles rencontrés dans la recherche de logement du recourant, à savoir l'absence de travail résultant notamment de la non reconnaissance de sa formation et sa situation financière délicate, ne sont pas susceptibles d'être levés à brève échéance. Ainsi, l'octroi, au recourant, du délai supplémentaire qu'il réclame ne lui permettra pas, en tout état de cause, selon toute vraisemblance, de trouver le logement qu'il recherche et aura pour effet d'augmenter sa dette à l'égard de l'intimé.

Il convient toutefois également de tenir compte du fait que le recourant occupe l'appartement litigieux depuis douze ans, qu'il est sans emploi et fait l'objet de poursuites, ce qui complique indéniablement ses recherches de logement. Le recourant n'est en outre pas resté inactif et a effectué des démarches afin de retrouver un appartement, s'inscrivant auprès de la Gérance immobilière E_____ et des Fondations immobilières de droit public et qu'il s'est adressé à la régie en charge de la gestion de l'immeuble qu'il occupe pour lui demander de lui trouver un appartement plus petit le 6 juin 2013 déjà, sans succès toutefois.

Au vu de l'ensemble de ces circonstances, compte tenu des intérêts des parties, il était adéquat d'accorder un délai de trois mois au recourant.

Pour le surplus, le cas du recourant n'est pas comparable à celui qui a fait l'objet de l'arrêt de la Cour ACJC/213/2012 du 20 février 2012 qu'il cite, dans lequel notamment, le paiement des loyers était à jour et le paiement des indemnités de logement désormais régulièrement effectué directement par l'Hospice général.

Le recourant n'explique enfin d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelle et de droit international invoquées, relative au droit au logement, permettraient de surseoir à son évacuation. Il est rappelé à cet égard que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que 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.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

Le recours sera dès lors 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).
5. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

Le recourant ayant conclu à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois à l'exécution du jugement, et le loyer mensuel s'élevant, à teneur du dossier, à 2'356 fr. 50, charges comprises, la valeur litigieuse est de 14'139 fr.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 24 novembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1278/2014 rendu le 11 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18271/2014-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. (cf. consid. 5).