



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11574/2016

ACJC/78/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU 23 JANVIER 2017

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 août 2016, comparant par Me Marc-Alec BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **B**_____, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur C**_____, domicilié c/o Madame _____, chemin _____ (GE), autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.01.2017

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/770/2016 du 25 août 2016, reçu par les parties le 31 août 2016, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné C_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 7 pièces n° 103 situé au 11^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et A_____ dès le 90^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné C_____ et A_____, conjointement et solidairement, à verser à B_____ la somme de 36'290 fr. avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} avril 2016 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. a.** Par acte expédié le 12 septembre 2016 à la Cour de justice, A_____ a formé "appel" contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour lui octroie un sursis de 240 jours à l'évacuation, pour motifs humanitaires, dise et constate que seul C_____ est titulaire du bail et débiteur du loyer et condamne en conséquence celui-ci à verser à B_____ la somme de 36'290 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} avril 2016.
- b.** Dans sa réponse du 26 septembre 2016, B_____ conclut à ce que la Cour lui donne acte de ce qu'elle acquiesce à la modification du chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué, dans le sens où elle avait conclu à ce que C_____ soit condamné à lui verser la somme de 36'290 fr. avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} avril 2016, rejette le recours formé par A_____ à l'encontre du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, déclare irrecevable, respectivement rejette, les conclusions nouvelles de A_____ tendant à ce qu'il soit dit et constaté que seul C_____ est titulaire du bail et débiteur des loyers et confirme le jugement attaqué pour le surplus.
- Elle produit deux pièces nouvelles à savoir un échange de courriers électroniques qu'elle a eu le 1^{er} septembre 2016 avec le Contrôle des habitants de Chardonne (VD), ainsi qu'un courrier du 21 septembre 2016 de l'Office cantonal de la population et des migrations de Genève, au sujet du domicile de C_____.
- c.** C_____ n'a pas répondu à l'appel.
- d.** A_____ et B_____ ont répliqué, respectivement dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été informées le 1^{er} novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. a. Par contrat du 13 avril 2004, B_____, bailleresse, a remis à bail à C_____, locataire, un appartement de 7 pièces n° 103 aux 10^{ème} et 11^{ème} étages de l'immeuble sis _____ à Genève. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 3'629 fr. par mois, comprenant un acompte de charges de 600 fr.

b. C_____ a épousé A_____, qui s'est installée dans l'appartement précité. Les époux ont deux enfants, âgés de 7 et 9 ans.

Dans le cadre d'une procédure de divorce pendante, le Tribunal de première instance a rendu le 29 janvier 2015 un jugement sur mesures provisionnelles, par lequel il a notamment donné acte à C_____ de ce qu'il s'engageait à prendre en charge le loyer et les charges du domicile conjugal.

Il est admis que C_____ a quitté le domicile conjugal, lequel est occupé par l'épouse et les enfants mineurs.

Par ordonnance pénale du 3 juillet 2015, le Ministère public a déclaré C_____ coupable de violation d'une obligation d'entretien. L'ordonnance mentionne que celui-ci est propriétaire "d'un bien immobilier d'une valeur de plusieurs millions".

c. Par avis comminatoires adressés séparément à C_____ et à A_____, la bailleresse a mis en demeure ceux-ci de lui régler dans les trente jours la somme de 14'516 fr. représentant les loyers et charges des mois de novembre 2015 à février 2016, sous menace de résiliation selon l'art. 257d CO.

d. Par avis officiels séparés du 29 mars 2016, la bailleresse a résilié le bail pour non-paiement du loyer, avec effet au 30 avril 2016.

e. Par requête en protection des cas clairs déposée le 8 juin 2016 au Tribunal, la bailleresse a requis l'évacuation de C_____ et A_____, ainsi que l'exécution directe de ladite évacuation. Elle a conclu également à la condamnation de C_____ à lui verser 25'403 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2016 à titre d'arriéré de loyers et charges pour la période du 1^{er} novembre 2015 au 31 mai 2016, ainsi que 3'629 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2016 à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de juin 2016.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 25 août 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a allégué que l'arriéré s'élevait à 36'655 fr. 60, plus aucun versement n'ayant été effectué depuis octobre 2015.

C_____ n'était ni présent ni représenté à ladite audience.

A_____ a allégué qu'elle était employée à _____. Elle a conclu à ce qu'un sursis de huit mois lui soit accordé pour libérer le logement.

La bailleuse a fait valoir qu'il ne lui appartenait pas de subir les conséquences du litige opposant les époux et que A_____ n'avait pas démontré avoir cherché une solution de relogement.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

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).

En l'espèce, compte tenu de la valeur des conclusions en paiement prises par la bailleuse, la voie de l'appel est ouverte contre la condamnation de l'appelante à payer, conjointement et solidairement avec le locataire, la somme fixée par le Tribunal.

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés doivent être introduits auprès de l'instance d'appel ou de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

En l'espèce, l'appel (respectivement le recours) ont été formés dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prévus par la loi, de sorte qu'ils sont recevables.

1.3 En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En revanche, le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. En appel, la demande ne peut être modifiée que si les conclusions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC). Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : a) la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou b) la partie adverse consent à la modification de la demande.

En l'espèce, l'appelante conclut nouvellement en appel à ce qu'il soit constaté que seul C _____ est titulaire du bail et débiteur du loyer. Cette conclusion constatatoire n'est pas fondée sur des faits nouveaux. Elle est donc irrecevable.

3. Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le Tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

En l'espèce, c'est à raison que l'appelante reproche au Tribunal de l'avoir condamnée, conjointement et solidairement avec son époux, à payer 36'290 fr. à la bailleuse, alors que cela n'était pas demandé. D'ailleurs, l'intimée acquiesce à la modification du jugement attaqué requise par l'appelante.

Dès lors, la Cour annulera le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué en tant qu'il condamne l'appelante conjointement et solidairement avec le locataire.

4. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir autorisé la bailleuse à requérir son évacuation par la force publique, ainsi que celle de son époux, dès le 90^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement attaqué. Elle estime que le Tribunal aurait dû lui octroyer un sursis de huit mois.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et 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).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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 ou du fermier 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.

4.2 En l'espèce, le Tribunal, siégeant avec les représentants précités, a correctement tenu compte des circonstances du cas et des intérêts en présence, en autorisant la bailleuse à requérir l'évacuation du locataire et de son épouse dès le

90^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement. En effet, le loyer n'est plus payé depuis une année, l'arriéré dû est important et augmente chaque mois. Par ailleurs, la recourante ne formule aucune proposition de remboursement de l'arriéré. Il n'appartient pas à la bailleuse d'assumer les conséquences du litige qui oppose la recourante à son époux en relation avec le paiement du loyer du domicile conjugal. D'un autre côté, le délai fixé tient équitablement compte du fait que la recourante, qui exerce une activité lucrative, occupe le logement avec deux enfants en bas âge.

Le recours sera dès lors rejeté.

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 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 12 septembre 2016 par A_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/770/2016 rendu le 25 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11574/2016-7-SE.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne C_____ à verser à B_____ la somme de 36'290 fr. avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} avril 2016.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.