

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10329/2018

ACJC/1400/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 OCTOBRE 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2018, comparant en personne,

et

SI B _____ **SA**, représentée par **C** _____ **SA** [régie immobilière, sise] _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/628/2018 du 5 juillet 2018, reçu par A_____ le 20 juillet 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné la précitée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de quatre pièces et chambrette situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ au D_____, et de la cave n° 2_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé SI B_____ SA à requérir son évacuation par la force publique dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à payer à SI B_____ SA la somme de 20'657 fr. 30, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 mars 2018 (ch. 3), déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Le 21 juillet 2018, A_____ a formé "appel" contre ce jugement, sollicitant un sursis au 15 octobre 2018 pour l'exécution de son évacuation. Elle a également proposé un échéancier pour le paiement de ses arriérés de loyer.
- b.** Le 25 juillet 2018, SI B_____ SA a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. Elle a produit une nouvelle pièce.
- c.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions au terme de leur réplique et duplique et déposé de nouvelles pièces.
- d.** Elles ont été informées le 16 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A_____, en tant que locataire, et SI B_____ SA, en tant que bailleuse, ont été liées par un contrat de bail à loyer conclu le 19 janvier 2009 et portant sur la location d'un appartement de quatre pièces et une chambrette situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ au D_____ [GE], et de la cave n° 2_____ qui en dépend.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'276 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 11 décembre 2017, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'602 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2017, ainsi que de frais de rappel à hauteur de 30 fr. et l'a informée de son intention, à défaut du 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 susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 22 janvier 2018, résilié le bail pour le 28 février 2018.

d. Par requête en protection du cas clair déposée le 4 mai 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, sollicitant également des mesures d'exécution directe de l'évacuation. Elle a conclu au paiement de 9'104 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2018 à titre d'arriéré pour la période du 1^{er} novembre 2017 au 28 février 2018, de 6'828 fr. plus intérêts à 5% pour la période du 1^{er} mars au 31 mai 2018 et de 2'276 fr. jusqu'à la fin du mois suivant la libération effective des locaux.

e. Les parties ont été convoquées à deux audiences, qui ont eu lieu les 18 juin et 5 juillet 2018. Lors de cette dernière audience, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, précisant que l'arriéré de loyer s'élevait à 20'657 fr. 30 et a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant après avoir produit un décompte actualisé. L'intéressée s'est engagée à ne pas faire exécuter un éventuel jugement d'évacuation pour autant que les indemnités courantes soient payées et que l'arriéré soit réduit progressivement. La locataire a indiqué devoir commencer un nouvel emploi avant la fin du mois. Elle a offert de verser une demi-indemnité la semaine suivante et a sollicité l'octroi d'un sursis à l'évacuation.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** La recourante ne critique pas le principe de la résiliation du bail, mais souhaite qu'il soit sursis à son évacuation jusqu'au 15 octobre 2018.

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Le délai pour l'introduction du recours est de 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire, comme en l'espèce (art. 321 al. 2 CPC et art. 339 al. 2 CPC).

Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable, étant précisé qu'un intitulé erroné 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 (cf. ACJC/196/2018 du 19 février 2018 consid. 1.2).

1.2 Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2. 2.1** Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Il s'ensuit que les nouvelles pièces produites par les parties, en tant qu'elles ne figurent pas au dossier de première instance, sont irrecevables. Il en va de même des allégations qui s'y rapportent.

- 3. 3.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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).

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.

Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

3.2 En l'occurrence, la recourante, qui n'émet aucune critique spécifique contre l'argumentation juridique retenue par le Tribunal, se limite à solliciter un sursis à l'exécution de l'évacuation au 15 octobre 2018. Elle expose avoir trouvé un nouvel emploi, dont la rémunération devrait lui permettre de se reloger dès cette date. La pièce sur laquelle s'appuie l'intéressée pour étayer ses dires est cependant nouvelle, de sorte qu'elle ne peut être prise en considération (cf. *supra* consid. 2). Quoi qu'il en soit, il ressort du jugement attaqué que le Tribunal a tenu compte du fait que la recourante devait prochainement commencer un nouvel emploi. Il a toutefois opposé à cet élément l'importance des arriérés de loyer de l'intéressée, qui, à l'audience du 5 juillet 2018, s'élevaient à 20'657 fr. 30. Une telle pesée des intérêts est conforme aux critères précités, étant précisé que l'éventuel paiement des arriérés est, à ce stade, sans pertinence.

Le recours dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement se révélant mal fondé, le jugement attaqué sera confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).
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).

La recourante ayant conclu à ce que l'intimée ne soit autorisée à requérir son évacuation qu'à compter du 15 octobre 2018, et le loyer mensuel de l'appartement s'élevant à 2'276 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 21 juillet 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/628/2018 rendu le 5 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10329/2018.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires inférieure à 15'000 fr.