



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11130/2016

ACJC/521/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 MAI 2017**

Entre

A \_\_\_\_\_, domiciliée 1 \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) B \_\_\_\_\_, intimée, représentée par C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) D \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.05.2017.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/73/2017 du 26 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces n° \_\_\_\_\_ situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, ainsi que la cave et le grenier y attenant (ch. 1 du dispositif) et autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017 (ch. 2).

**B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 13 février 2017, A\_\_\_\_\_ recourt contre ce jugement, qu'elle a reçu le 2 février 2017 et dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Subsidiairement, A\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et à ce que B\_\_\_\_\_ soient autorisées à requérir l'évacuation à l'encontre de la recourante et de D\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017.

Préalablement, A\_\_\_\_\_ a requis l'effet suspensif, qui a été refusé (ACJC/199/2017 du 23 février 2017).

**b.** B\_\_\_\_\_ se rapportent à justice au sujet de la recevabilité du recours et concluent à son rejet.

**c.** D\_\_\_\_\_ n'a pas déposé de réponse.

**d.** Les parties ont été informées le 15 mars 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents, retenus par le Tribunal et admis par les parties sont les suivants :

**a.** A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, d'une part, et B\_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de \_\_\_\_\_ pièces n° \_\_\_\_\_ situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (avec cave et grenier).

Le loyer, charges incluses, a été fixé en dernier lieu à 1'800 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoires du 18 février 2016, B\_\_\_\_\_ ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les trente jours le montant de 3'600 fr., à titre d'arriéré de loyers et charges pour janvier et février 2016, et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai

imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

La somme en cause n'ayant pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B\_\_\_\_\_ ont, par avis officiels du 29 mars 2016, résilié le bail pour le 31 mai 2016.

c. Par requête en protection de cas clair adressée le 2 juin 2016 au Tribunal, B\_\_\_\_\_ ont sollicité l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directes et immédiates du jugement d'évacuation.

A l'audience du 25 août 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et chiffré l'arriéré à 12'133 fr. 30.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait quitté l'appartement en juin 2015 tandis que son épouse y habitait.

A\_\_\_\_\_ s'est excusée de ne pas pouvoir assister à cette audience, pour cause de maladie, justifiée par un certificat médical.

**D. a.** Par jugement du 25 août 2016 (JTBL/763/2016), le Tribunal a condamné D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement l'appartement et a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

**b.** Par arrêt du 28 novembre 2016 (ACJC/1556/2016), la Cour de justice a annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal afin qu'il convoque A\_\_\_\_\_ à nouveau et rende une nouvelle décision.

**c.** Le Tribunal a convoqué une audience le 26 janvier 2017.

B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions et chiffré l'arriéré à 13'953 fr. 30. Le dernier versement, de 1'800 fr., remontait au 17 janvier 2017. Ce dossier "*avait un historique*", raison pour laquelle B\_\_\_\_\_ souhaitaient obtenir le prononcé de l'évacuation avec exécution directe. La bailleresse était disposée à concéder à A\_\_\_\_\_ un délai à fin mars 2017.

A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir de nombreuses poursuites et être suivie médicalement. L'Hospice général prenait en charge une partie de son loyer, mais pas l'intégralité, vu que l'appartement était en sous-occupation. Elle a proposé de prendre un colocataire pour participer au paiement du loyer à hauteur de 500 fr. par mois. Elle a précisé vivre seule dans l'appartement, être en arrêt maladie, percevoir 2'297 fr. par mois de l'Hospice général et payer le loyer au moyen de ce subside.

A titre subsidiaire et au cas où l'évacuation devait être prononcée, A\_\_\_\_\_ a conclu à un sursis de neuf mois pour lui permettre de trouver une solution de relogement.

---

D\_\_\_\_\_, bien que valablement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

- E. A\_\_\_\_\_ a produit des certificats médicaux d'incapacité de travail pour cause de maladie du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 août 2016, dressés par le Dr E\_\_\_\_\_, médecin psychiatre. A la dernière audience du Tribunal du 26 janvier 2017, elle a déposé un certificat médical de ce médecin à teneur duquel il a attesté la recevoir "*ponctuellement depuis le 24 avril 2015 dans le cadre d'un épisode dépressif sévère (F32.2) en lien avec sa situation sociale, professionnelle et conjugale*".
- F. Le Tribunal a considéré dans son jugement du 26 janvier 2017, que la résiliation anticipée du bail pour cause de demeure était valable et a ordonné l'exécution de sa décision au terme du délai concédé par B\_\_\_\_\_.

### **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).

Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

Bien qu'elle indique s'en prendre aux ch. 1 et 2 du dispositif du jugement, la recourante ne conclut en réalité qu'à l'obtention d'un délai pour l'exécution de l'évacuation, sans remettre en cause le principe de cette évacuation.

Partant, son acte est un recours, lequel est recevable pour avoir été interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 130, 131, 321 al. 1 et 2 CPC).

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

**1.3** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

**1.4** Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

2. La recourante reproche au Tribunal une violation de son droit d'être entendue, parce qu'il n'a pas indiqué les motifs qui l'ont convaincu de suivre les conclusions de l'intimée, ni précisé les circonstances sur lesquelles il s'est fondé pour prendre sa décision. Elle lui reproche, en outre, d'avoir omis d'examiner la question de l'octroi d'un sursis humanitaire.

---

**2.1 2.1.1** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_321/2016 du 3 octobre 2016 consid. 2.2).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_178/2015 du 29 mai 2015 consid. 4.1).

**2.1.2** 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Cette disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi *sine die* n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au

besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "*raisons élémentaires d'humanité*". Sont notamment des motifs de ce genre 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 ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, le Tribunal s'est rallié aux conclusions prises par l'intimée sans motiver sa décision ni expliquer pour quelle raison il écartait le sursis humanitaire sollicité par la recourante.

Il s'ensuit que le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par la recourante est fondé et ne peut pas être guéri dans le présent recours. Vu sa nature formelle, il se justifie d'annuler la décision entreprise et de retourner la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 327 al. 3 let. a CPC).

- 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 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 13 février 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/73/2017 rendu le 26 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11130/2016-7-SE.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.*