REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/11328/2017** **ACJC351/2022**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 14 MARS 2022

Entre

**Madame A_____**, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 septembre 2021, 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

**FONDATION HBM B_____**, p.a. Secrétariat des Fondations, immobilières de droit public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2022.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/815/2021 du 30 septembre 2021, notifié à A_____ le 7 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers a autorisé la FONDATION HBM B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/326/2020 rendu le 13 mai 2020 à compter du 1er janvier 2022 (ch. 1 du dispositif), débouté les autres parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B.** **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 18 octobre 2021, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice restitue préalablement l'effet suspensif à son recours et, principalement, annule le chiffre 1 du dispositif du jugement et autorise son évacuation dès le 1er avril 2022.

**b.** Le 22 octobre 2021, la FONDATION HBM B_____ a conclu à ce que la Cour refuse préalablement d'octroyer l'effet suspensif au recours interjeté par A_____ le 18 octobre 2021 et, principalement, confirme le jugement querellé.

**c.** Par arrêt du 25 octobre 2021, la Cour a rejeté la requête d'effet suspensif de A_____.

**d.** Les parties ont été informées le 22 novembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

**a.** La FONDATION HBM B_____, en qualité de bailleresse, et A_____, en tant que locataire, étaient liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que sur la cave qui en dépend.

Le loyer s'élevait à 375 fr. par mois, charges comprises.

**b.** A_____ occupe le logement depuis le 15 juillet 2009.

**c.** Par pli recommandé du 21 avril 2017, la bailleresse a résilié le contrat de bail précité au sens de l'art. 257f CO pour le 30 juin suivant. Elle précisait dans son courrier d'accompagnement avoir reçu de nouvelles plaintes de plusieurs locataires à propos de nuisances provenant de l'appartement susmentionné et ce, à toutes heures de la journée et de la nuit. Les voisins relevaient également la présence de personnes douteuses chez la locataire.

**d.** Par requête déposée en vue de conciliation le 22 mai 2017, puis introduite en temps utile devant le Tribunal, la locataire a contesté le congé.

La bailleresse a conclu à ce que le Tribunal valide la résiliation et, à titre reconventionnel, à ce qu'il prononce l'évacuation de la locataire, avec mesures d'exécution directe.

**e.** Par jugement JTBL/326/2020 du 13 mai 2020, le Tribunal a déclaré le congé efficace, condamné la locataire à évacuer l'appartement litigieux et transmis la cause à la 7ème chambre du Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/463/2021 du 19 avril 2021, lequel est définitif et exécutoire.

**f.** Lors de l'audience du Tribunal du 30 septembre 2021, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en évacuation avec exécution directe, en précisant que la locataire était à jour dans le paiement de ses loyers.

Le conseil de la locataire a indiqué que sa mandante souhaitait partir et avait entrepris les démarches nécessaires pour trouver un logement. Elle s'était notamment inscrite auprès du Secrétariat des Fondations Immobilières de droit public, de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et de la Gérance Immobilière Municipale, respectivement les 18 septembre, 21 octobre et 22 décembre 2020. Ces recherches n'avaient cependant pas encore abouti.

La locataire a produit des certificats médicaux attestant de son état de santé, considéré comme fragile, et d'allergies à la poussière.

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

## EN DROIT

**1.** **1.1** Selon l'art. 309 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions du Tribunal de l'exécution.

**1.2** En l'espèce, la recourante conclut à ce que la Cour n'autorise la FONDATION HBM B_____ à requérir l'évacuation par la force publique que dès le 1er avril 2022.

De ce fait, la recourante conteste les mesures d'exécution prises par le Tribunal et a interjeté le recours en temps utile, le recours est ainsi recevable (art. 309 et art. 321 al. 2 CPC).

**2.** Le Tribunal a ordonné l'exécution de l'évacuation de la recourante avec un sursis de 90 jours. La recourante fait valoir la trop courte durée du sursis accordé, en violation de l'art. 30 al. 4 LaCC.

**2.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'exécution d'un locataire est régie par le droit fédéral (art. 355 ss CPC).

En autorisant l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Dans le cas de l'évacuation d'une habitation, il s'agit d'éviter que des personnes concernées soient ainsi privées de tout abri. De ce fait, l'expulsion ne saurait être exécutée sans un ménagement particulier, 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. Dans tous les cas, le sursis doit être relativement bref et ne doit pas équivaloir à une 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 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.

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 n'est pas un motif d'octroi d'un sursis (ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, le délai imparti par le Tribunal tient compte de manière adéquate de la situation personnelle de la recourante et des autres circonstances pertinentes ressortant du dossier.

Le bail a été résilié en avril 2017, avec effet au 30 juin suivant. L'évacuation dont l'exécution est querellée a été prononcée par le Tribunal le 13 mai 2020, puis confirmée le 19 avril de l'année suivante. Entre la résiliation du bail et le jugement de septembre 2021 autorisant l'exécution, plus de 4 ans se sont ainsi écoulés.

S'il est vrai que les démarches de relogement qu'a entreprises la recourante n'ont, selon ses dires, à ce jour pas abouti, elles n'ont débuté qu'en septembre 2020, date à laquelle le bail était résilié depuis déjà plus de 3 ans. Or, il était raisonnablement exigible d'attendre de sa part, au vu des enjeux de la procédure et du risque d'évacuation encouru, qu'elle débute ses recherches plus tôt.

Il n'est par ailleurs pas établi que les problèmes de santé de la recourante, à savoir notamment des allergies, feraient obstacle à un déménagement ou entraveraient ses recherches de logement.

Le fait que l'Hospice général règle, pour le compte de la recourante, régulièrement le loyer ne justifie pas l'octroi d'un sursis à l'évacuation plus long que celui accordé par le Tribunal, pas plus que le fait que l'intimée n'ait pas invoqué une urgence particulière pour récupérer son bien.

A cet égard, il y a lieu de souligner que la résiliation du bail a été motivée par le fait que la recourante causait d'importantes nuisances à ses voisins et il convient d'éviter de laisser perdurer cette situation.

Les jurisprudences cantonales mentionnées par la recourante ne permettent pas de parvenir à une conclusions différente, les états de faits concernés par ces décisions n'étant pas les mêmes que celui de la présente cause.

**3.** Le recours dirigé comme jugement querellé sera rejeté.

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).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 18 octobre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/815/2021 rendu le 30 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11328/2017-7-SD.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Stéphane PENET et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Sylvie DROIN | 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 inférieure à 15'000 fr.*