

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12058/2018

ACJC/1361/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 OCTOBRE 2018**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 juillet 2018, 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

**B**\_\_\_\_\_, p.a. **C**\_\_\_\_\_, [sise] \_\_\_\_\_, comparant par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2018.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/648/2018 du 12 juillet 2018, reçu par A\_\_\_\_\_ le 18 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 trois pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ [GE], et de la cave n° \_\_\_\_\_ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé la B\_\_\_\_\_ à requérir son évacuation par la force publique trois mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 27 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement, concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et, au fond, à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement, en ce sens que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne sera autorisé qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019.
- b.** Le 6 août 2018, B\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, au rejet de la requête d'effet suspensif et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Par arrêt ACJC/1066/2018 du 10 août 2018, la Cour de justice a rejeté la requête tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement du 12 juillet 2018.
- d.** Les parties ont été informées le 3 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas répliqué.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A\_\_\_\_\_, en tant que locataire, et B\_\_\_\_\_, en tant que bailleuse, ont été liées par un contrat de bail à loyer conclu le 30 juillet 1984 et portant sur la location d'un appartement de trois pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, et de la cave n° \_\_\_\_\_ qui en dépend.
- Le montant du loyer, des charges et des frais de téléseuil, a été fixé en dernier lieu à 744 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 12 février 2018, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'617 fr. 30, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 28 février 2018, ainsi que de frais de rappel à hauteur de 21 fr. 60 et des frais de mise en demeure à hauteur de 107 fr. 70 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 bailleuse a, par avis officiel du 22 décembre 2017, résilié le bail pour le 30 avril 2018.

d. Par requête en protection du cas clair déposé le 25 mai 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire, sollicitant également des mesures d'exécution directe de l'évacuation.

e. Lors de l'audience du 12 juillet 2018, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, ajoutant que l'arriéré de loyer s'élevait à 771 fr. 70. La locataire a indiqué avoir procédé le 9 juillet 2018 à un versement de 750 fr. Elle a précisé qu'elle avait deux enfants, un de six ans et un de trois mois. L'intéressée a ajouté qu'elle n'avait pas fait les démarches pour changer son fils d'école car il habitait chez son père pendant les jours d'école et que celle-ci était proche de chez lui.

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 30 juin 2019.

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.

**1.2** Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la 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 siège sans assesseurs.

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** En l'espèce, la recourante allègue pour la première fois devant la Cour qu'elle vit depuis quelque temps grâce à un héritage, mais qu'en septembre 2018 elle devrait à nouveau faire appel aux prestations de l'Hospice général. Ces allégations étant nouvelles, elles sont irrecevables.

- 
3. La recourante se plaint d'une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC et du principe de la proportionnalité.

**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.

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; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Dans sa jurisprudence récente, la Cour a confirmé à plusieurs reprises l'évacuation par la force publique, dans un délai compris entre trente et nonante jours à compter de l'entrée en force du jugement, de locataires qui avaient des enfants mineurs, mais qui avaient accumulé des arriérés de loyer conséquents et, soit ne réglaient pas les indemnités courantes, soit s'acquittaient de celles-ci avec retard. Ce dernier aspect devait en effet être pris en compte dans la pondération à effectuer en vertu du principe de proportionnalité (ACJC/1147/2017 du 18 septembre 2017; ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017; ACJC/583/2016 du 25 avril 2016; ACJC/187/2014 du 10 février 2014).

Elle a également octroyé un sursis à l'évacuation de près de sept mois à un couple avec un enfant mineur au motif que l'arriéré de loyer ne s'élevait qu'à un mois de loyer, que la famille occupait le logement litigieux depuis plus de six ans, que la résiliation du bail avait pris effet sept mois auparavant et qu'un tel délai permettrait à l'enfant de terminer son année scolaire dans le cycle d'orientation qu'il fréquentait (ACJC/123/2017 du 6 février 2017).

Dans un arrêt du 11 avril 2016, elle a par ailleurs prolongé au 31 mai 2016, soit de deux mois et demi, un sursis à l'évacuation de soixante jours accordé par le Tribunal, en faveur d'une locataire mère d'un enfant de cinq ans, au motif que les indemnités pour occupation illicite étaient à jour et qu'une solution de relogement avait été trouvée à la date susmentionnée (ACJC/489/2016 du 11 avril 2016).

La Cour a, en revanche, refusé de prolonger un sursis à l'évacuation de trente jours accordé par le Tribunal en faveur d'une mère de deux enfants en bas âge, au motif qu'elle n'avait pas démontré avoir effectué des recherches sérieuses d'un nouveau logement et que ses allégations concernant sa situation modeste n'étaient pas étayées (ACJC/695/2015 du 15 juin 2015).

**3.2** En l'occurrence, la recourante fait valoir qu'elle vit avec deux enfants en bas âge, que l'arriéré de loyer a été rapidement réglé et que la bailleuse n'a aucune urgence à récupérer le bail. Or, au vu de la jurisprudence précitée, ces seuls éléments ne sauraient justifier, en l'absence de circonstances particulières, l'octroi d'un sursis d'une durée de plus de onze mois à compter de l'entrée en force du jugement querellé. A cela s'ajoute que les enfants vivent en partie chez leur père et que l'aîné pourra continuer à fréquenter la même école. La recourante, qui ne démontre pas avoir cherché une solution de relogement, n'explique pas en quoi un sursis supplémentaire, dépassant celui accordé par le Tribunal, limiterait sensiblement les conséquences d'une expulsion forcée. Quant aux allégations de la recourante s'agissant de la précarité de sa situation, elles sont irrecevables, de sorte qu'elles ne peuvent être prises en considération dans l'examen du présent recours (cf. *supra* consid. 2). La situation de l'intéressée n'est dès lors pas comparable à celle de l'arrêt de la Cour ACJC/213/2012 du 20 février 2012, dont elle se prévaut, dans lequel le paiement des loyers avait été effectué directement par l'Hospice général.

Dans ces circonstances, en accordant à la recourante un sursis de trois mois à compter de l'entrée en force du jugement d'évacuation, les premiers juges ont équitablement tenu compte de la situation familiale de la recourante et du fait que l'arriéré de loyer était quasiment résorbé.

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 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 30 juin 2019, et le loyer mensuel de l'appartement s'élevant à 744 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 27 juillet 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/648/2018 rendu le 12 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12058/2018-7-SE.

**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 et Madame Eleanor McGREGOR, juges; 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.*