REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12490/2020 **ACJC/195/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 FEVRIER 2021

Entre

Madame A_____ et Madame B_____, domiciliées _____, Genève, appelantes et recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2020, comparant en personne,

et

HOSPICE GENERAL, sis Cours de Rive 12, 1204 Genève, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.02.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/724/2020 du 12 octobre 2020, reçu par A_____ le 21 octobre suivant et non réclamé par B_____ dans le délai de garde à la Poste, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné les précitées à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elles l'appartement de deux pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé l'HOSPICE GENERAL à requérir l'évacuation par la force publique de celles-ci dès le 15 janvier 2021 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que le contrat de sous-location ne pouvait perdurer au-delà de la fin du contrat de bail principal. Ne disposant plus d'aucun titre les autorisant à occuper l'appartement en cause, l'évacuation des sous-locataires devait être ordonnée, ainsi que les mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

B. **a.** Par acte expédié le 30 octobre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel et recours contre le jugement précité, sollicitant son annulation. Elles ont conclu, principalement à ce que la Cour refuse "le droit d'évacuer à la partie intimée jusqu'à proposition de relogement effectif", et, subsidiairement, à ce que la sous-bailleresse soit autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès le 180ème jour après l'entrée en force du jugement.

Dans leur acte, A_____ et B_____ n'ont formé aucun grief à l'encontre du prononcé de l'évacuation. Elles se sont plaintes d'une violation de leur droit d'être entendues, de leur droit à la preuve, du droit au logement, du principe de proportionnalité et d'une mauvaise constatation des faits par le Tribunal.

b. Par arrêt ACJC/1639/2020 du 24 novembre 2020, la Cour a suspendu le caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le jugement précité.

c. Dans sa réponse du 25 novembre 2020, l'HOSPICE GENERAL a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et du recours formés.

d. A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Le 11 octobre 2016, l'ASSOCIATION C_____, bailleresse, et l'HOSPICE GENERAL, locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Une cave en dépendant a été mise à disposition de la locataire, à bien plaire.

Le contrat a débuté le 16 octobre 2016, son échéance étant fixée au 31 octobre 2017.

Il s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

b. Le 22 février 2017, l'HOSPICE GENERAL a mis cet appartement à la disposition de A_____ et de sa fille B_____, requérantes d'asile, titulaires de permis N.

c. Par courriel adressé le 18 octobre 2017 à l'HOSPICE GENERAL, la bailleresse a fait état de plusieurs plaintes émises à l'encontre de A_____ et B_____ par les autres habitants de l'immeuble. Elle a requis du précité qu'il intervienne auprès des occupantes du logement, afin que la tranquillité de l'immeuble soit retrouvée.

d. Le 18 novembre 2019, la bailleresse a mis en demeure l'HOSPICE GENERAL de mettre immédiatement un terme aux nuisances sonores et aux comportements irrespectueux adoptés par A_____ et B_____ à l'encontre des autres habitants de l'immeuble, sous menace de résiliation du bail, au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

e. Par avis officiel du 4 février 2020 notifié à l'HOSPICE GENERAL, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 octobre 2020.

Cette résiliation n'a pas été contestée.

f. Par avis officiels du 5 février 2020 adressés à A_____ et B_____, reçus par elles le 7 février suivant, l'HOSPICE GENERAL a résilié le contrat de sous-location pour le 31 mai 2020.

g. Le 12 mars 2020, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé et en prolongation de bail.

La cause a été rayée du rôle de la Commission par décision du 29 juin 2020, A_____ et B_____ n'ayant pas comparu à l'audience de conciliation du même jour.

h. Le 2 juillet 2020, l'HOSPICE GENERAL a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation, par la procédure de cas clair, sollicitant également des mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

i. A l'audience du Tribunal du 1er octobre 2020, l'HOSPICE GENERAL a persisté dans ses conclusions.

A_____ et B_____ ont requis l'octroi d'un délai de départ "le plus long possible". Elles ont déclaré avoir entrepris des démarches en vue de se reloger. Il n'était pas envisageable qu'elles soient hébergées dans un foyer.

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

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 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).

Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En l'espèce, les recourantes n'ont formulé aucun grief à l'encontre du prononcé de leur évacuation, de sorte que l'appel formé contre ce prononcé est irrecevable.

En revanche, le recours formé contre les mesures d'exécution prononcées par les premiers juges est recevable, pour avoir été interjeté dans le délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC).

1.3 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.4 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

2. Les recourantes reprochent au Tribunal d'avoir établi les faits de manière manifestement inexacte en omettant de prendre en considération leur situation financière précaire, leurs problèmes de santé ainsi que la crise sanitaire actuelle. Elles soutiennent que ces éléments étaient de nature à influencer l'appréciation du Tribunal quant à la durée du sursis humanitaire.

2.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits

ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 5; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief de l'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

En procédure sommaire, on doit pouvoir renoncer à une présentation séparée de chaque fait, lorsque l'état de fait résulte des conclusions et des pièces annexées (arrêts du Tribunal fédéral 5A_183/2018 du 31 août 2018 consid. 4.2.3; 5D_95/2015 du 22 septembre 2015 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré l'âge de l'une des parties et de l'assistance dont les recourantes bénéficiaient, pour fixer la durée du sursis à l'exécution de l'évacuation. Il a ainsi retenu la situation financière précaire des recourantes, contrairement à ce que celles-ci soutiennent. Il ne résulte pour le surplus pas du procès-verbal de l'audience tenue par les premiers juges que les recourantes auraient fait état de leurs problèmes de santé, étant relevé qu'elles n'ont produit aucun document y relatif. Le seul titre versé, soit un compte-rendu d'une visite médicale en raison d'une infection virale, date du mois de juillet 2020. Enfin, la crise sanitaire est un fait notoire, laquelle n'empêche toutefois pas la recherche d'un nouveau logement, ni un déménagement. Il en va de même de l'absence de maîtrise de la langue française, les recourantes étant aidées par l'Hospice général dans leurs recherches d'une solution de relogement. En tant que tel, le fait que les recourantes soient inscrites auprès de l'Office cantonal du logement n'est pas un fait pertinent à prendre en considération dans le cadre des motifs humanitaires, tel que cela sera développé ci-après.

2.3 Dans ces conditions, le Tribunal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans l'établissement des faits.

3. Les recourantes se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendues et de leur droit à la preuve, le Tribunal ne leur ayant pas donné l'occasion de se déterminer par écrit.

3.1 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos.

L'art. 253 CPC prévoit, pour la procédure sommaire applicable en l'espèce (art. 248 let. e CPC; cf. consid. 1.4 supra), que le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit sur la requête. Le Tribunal peut opter pour une procédure orale avec ou sans détermination écrite ou pour une procédure purement écrite (JENT-SØRENSEN, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2014, n. 2 et 4 ad art. 253 CPC).

Le défendeur n'a pas le choix entre l'un ou l'autre des modes de détermination. Il appartient exclusivement au Tribunal, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, de définir le mode de détermination de la partie citée (KAUFMANN, DIKE-Komm-ZPO, Brunner/Gasser/Schwander [éd.], 2ème éd., 2016, n. 19 ad art. 253 CPC; KLINGLER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 3ème éd., 2016, n. 1 ad art. 253 CPC). Ainsi, le droit d'être entendue d'une partie n'est pas violé lorsque le juge lui donne la possibilité de se déterminer oralement lors d'une audience et refuse d'accepter une détermination écrite spontanée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1).

3.2 En l'occurrence, en adressant aux deux parties une citation à comparaître, le Tribunal a ordonné une procédure orale, ce qui est conforme à la loi. Les recourantes ne sont dès lors pas fondées à exiger du Tribunal la fixation d'un délai pour se déterminer par écrit sur la requête. Les recourantes ont par ailleurs été entendues à l'audience du Tribunal du 1er octobre 2020 et ont pu faire valoir leur position. Elles ont pour le surplus pris des conclusions.

3.3 Dans ces circonstances, le Tribunal n'a ni violé le droit d'être entendues ni le droit à la preuve des recourantes.

4. Les recourantes reprochent au Tribunal une violation du droit au logement, tel que garanti par l'art. 38 de la Constitution genevoise et par le Pacte I de l'ONU de 1966, ainsi que du principe de proportionnalité.

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; arrêts du Tribunal

fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant 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 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/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).

Dans sa jurisprudence, la Cour a notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un autre arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr.

En revanche, la Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

4.2 Dans le présent cas, le Tribunal a accordé aux recourantes un sursis au 15 janvier 2021, soit d'un peu plus de trois mois.

Comme retenu supra, les recourantes n'ont versé à la procédure aucune pièce corroborant les problèmes de santé qu'elles allèguent. Certes, la situation financière des recourantes est précaire, dès lors qu'elles sont requérantes d'asile, qu'elles ne disposent pas de permis de travail et qu'elles bénéficient de prestations

de l'Hospice général. Cela étant, les recourantes sont prises en charge et aidées par ce dernier dans leurs recherches d'un nouveau logement.

Les recourantes ont bénéficié, de fait, depuis la résiliation du bail au 31 mai 2020, de huit mois d'occupation de l'appartement. Elles ne sont pas fondées à obtenir un délai qui reviendrait à leur octroyer une prolongation de bail, à laquelle elles ne peuvent prétendre.

Enfin, les recourantes n'expliquent pas en quoi les dispositions constitutionnelles qu'elles invoquent, relatives au droit au logement, permettraient de surseoir à leur évacuation. Il est rappelé à cet égard que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

Par conséquent, le sursis de trois mois accordé aux recourantes constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés et est conforme au principe de proportionnalité.

4.3 Infondé, le recours sera 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 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 30 octobre 2020 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif jugement JTBL/724/2020 rendu le 12 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12490/2020-7-SD.

Déclare irrecevable l'appel formé par A_____ et B_____ le même jour contre le chiffre 1 dudit dispositif.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.