



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12557/2018

ACJC/534/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 15 AVRIL 2019**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 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

1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, **Madame C**\_\_\_\_\_ et **Madame D**\_\_\_\_\_, intimés, représentés par [la régie immobilière] **E**\_\_\_\_\_, [sise] \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

2) **Monsieur F**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.04.2019.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement non motivé JTBL/667/2018 rendu le 19 juillet 2018 et communiqué aux parties par plis du 25 juillet 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné F\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ci-après : "les locataires") à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : "les bailleurs") à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné les locataires à verser aux bailleurs 19'756 fr. (ch. 3), autorisé la libération du certificat de cautionnement (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

**b.** Le 7 août 2018, A\_\_\_\_\_ a sollicité la motivation écrite du jugement.

**c.** Le jugement motivé JTBL/667/2018 a été notifié à A\_\_\_\_\_ le 5 septembre 2018.

**B. a.** Par actes séparés expédiés au greffe de la Cour de justice le 17 septembre 2018, A\_\_\_\_\_ a formé appel et recours contre cette décision.

Dans son appel, elle a conclu à ce que la Cour annule la décision entreprise et, cela fait, déclare irrecevable la requête en évacuation formée par les bailleurs.

Dans son recours, elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande d'exécution du jugement d'évacuation, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il procède à l'audition des représentants de l'Office cantonal du logement et de l'Hospice général et, plus subsidiairement, à ce que les bailleurs ne soient autorisés à requérir son évacuation par la force publique qu'à compter du 15 décembre 2019.

A l'appui de son recours, A\_\_\_\_\_ a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles en lien avec sa situation familiale, financière et administrative.

**b.** Dans leur réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2018, les bailleurs ont conclu à la jonction de l'appel et du recours, à ce que leur requête en évacuation soit déclarée recevable, à la confirmation du jugement entrepris et à la constatation de l'absence de recours interjeté par F\_\_\_\_\_.

**c.** A\_\_\_\_\_ n'a pas fait usage de son droit à la réplique.

**d.** Les parties ont été informées par plis du 23 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces dans un immeuble sis rue 1 \_\_\_\_\_, à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'184 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 10 janvier 2018, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler, dans les trente jours, 6'652 fr. à titre d'arriéré de loyers et charges pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2017 au 31 janvier 2018, à défaut de quoi le bail serait résilié, conformément à l'art. 257d CO.

**c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 8 mars 2018, résilié le bail pour le 30 avril 2018.

**d.** Par requête en protection du cas clair déposée le 31 mai 2018 devant le Tribunal, les bailleurs, représentés par E\_\_\_\_\_, soit pour elle G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, ont requis l'évacuation des locataires, des mesures d'exécution directe de celle-ci et la condamnation de ceux-ci à leur verser l'arriéré de loyers.

La procuration annexée à la requête, établie sur papier en-tête de E\_\_\_\_\_ en mars 2011, autorisait plusieurs personnes, dont ne faisaient pas partie les deux précités, contrairement à une dénommée I\_\_\_\_\_, à représenter les bailleurs dans tout litige lié à leur immeuble.

**e.** Lors de l'audience du 19 juillet 2018 tenue devant le Tribunal, les bailleurs, représentés par I\_\_\_\_\_ pour E\_\_\_\_\_, ont persisté dans leurs conclusions. L'arriéré de loyers s'élevait à 19'756 fr., le dernier versement étant intervenu en octobre 2017.

F\_\_\_\_\_ a exposé qu'il ne vivait pas dans le logement.

A\_\_\_\_\_ a déclaré occuper l'appartement avec ses deux enfants. Elle était dépourvue d'autorisation de séjour en Suisse et sans emploi. Elle dépendait de l'aide d'urgence de l'Hospice général, lequel avait payé le loyer jusqu'en novembre 2017. Elle ne pouvait rien payer. Le père de sa fille née en 2016 partageait depuis quelques temps leur logement, était titulaire d'un permis C et projetait d'entreprendre des démarches administratives. Elle a sollicité un délai humanitaire, auquel les bailleurs se sont opposés.

Lors de cette audience étaient présentes une représentante de l'Hospice général et une représentante de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière.

---

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Si en procédure de protection des cas clairs, seule l'expulsion est contestée, ce qui est le cas en l'occurrence, la valeur litigieuse correspond au loyer à échoir depuis le dépôt de la requête jusqu'à la fin prévisible de la procédure sommaire d'expulsion, soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 II 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, la locataire, qui sera ci-après désignée comme la recourante par souci de simplification, conclut principalement à l'irrecevabilité de la requête en évacuation et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis au 15 décembre 2019 à l'exécution de l'évacuation.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'184 fr. x 6 mois = 13'104 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre les mesures d'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai de dix jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1, 314 al. 1, 321 al. 1 et 2 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

**1.2** La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire et la maxime des débats est applicable (ATF 144 III 462 consid. 3.2).

Dans le cadre de l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Quant au recours, il est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.3** L'appel et le recours seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

- 2.** Les faits nouveaux allégués et les pièces nouvelles produites par la recourante à l'appui de son recours sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).
- 3.** La recourante fait valoir l'irrecevabilité de la requête d'évacuation, faute pour E\_\_\_\_\_ d'avoir justifié de son pouvoir de représenter les bailleurs.

**3.1** L'art. 68 al. 3 CPC stipule que le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration. L'art. 132 al. 1 CPC prévoit que le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération.

Peu importe qu'au moment du dépôt du recours [de l'acte], les signataires aient eu des pouvoirs de représentation et aient seulement omis d'en justifier par une procuration, ou qu'ils n'aient pas eu de pouvoirs de représentation à ce moment-là mais que par la suite, la partie ainsi représentée ait ratifié leur acte (cf. art. 38 al. 1 CO). Dans ce dernier cas, la ratification rétroagit au moment auquel le représentant a agi (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_822/2014 du 4 mai 2015 consid. 2).

**3.2** En l'occurrence, point n'est besoin de déterminer si E\_\_\_\_\_, soit pour elle les signataires de la requête du 31 mai 2018, bénéficiait du pouvoir de représenter les bailleurs. En effet, selon la procuration produite, I\_\_\_\_\_ disposait de tels pouvoirs. Ainsi, par sa comparution à l'audience du 19 juillet 2018, la précitée a, si besoin était, ratifié le dépôt de la requête d'évacuation (cf. art. 38 al. 1 CO) et donc réparé le vice de forme éventuel résultant d'une absence hypothétique de pouvoirs des signataires de celle-ci.

Partant, le moyen tiré du défaut de procuration est infondé et la requête d'évacuation est recevable. L'appel se révèle ainsi infondé.

- 4.** La recourante requiert qu'un sursis à l'exécution de l'évacuation au 15 décembre 2019 lui soit octroyé. Elle fait valoir le défaut d'audition des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, le défaut d'instruction de sa situation financière et administrative ainsi qu'une violation du principe de la proportionnalité. Les premiers juges lui avaient refusé un sursis, alors qu'elle occupait le logement avec ses enfants mineurs et se trouvait dans une situation complexe du point de vue administratif et désespérée sur le plan financier.

Le Tribunal a retenu que la présence des enfants n'était pas un élément suffisant pour considérer l'évacuation immédiate disproportionnée. En effet, la recourante n'était pas en mesure de verser la moindre indemnité pour occuper le logement, l'année scolaire était terminée et le père de l'un des enfants, qui vivait dans le logement et était titulaire d'un permis C, pourrait aider à trouver une solution.

**4.1** En tant que la restitution de locaux suppose leur évacuation forcée, le juge saisi du litige doit ordonner cette évacuation forcée en application des art. 236 al. 3 et 343 al. 1 let. d CPC. Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas

différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7 et les réf. citées; 4A\_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Le sursis à l'exécution doit permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux. Le délai accordé doit toutefois être relativement bref, et en tout cas être limité dans le temps. On ne saurait en outre, compte tenu de la finalité de la règle, faire abstraction du sursis dont l'ex-locataire a déjà bénéficié en fait depuis le prononcé du jugement d'évacuation (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

Lorsqu'elle autorise une évacuation forcée, l'autorité peut renoncer à prévoir que la mesure de contrainte n'interviendra qu'à l'expiration d'un délai destiné à permettre une exécution amiable par la partie condamnée. Ainsi, ne commet pas un abus de son pouvoir d'appréciation, le tribunal qui autorise à requérir l'exécution par la force publique dans un délai d'un mois et onze jours après la décision d'expulsion d'un locataire qui se trouve en demeure de restituer les biens loués depuis trois ans et demi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_391/2013 du 17 décembre 2013 consid. 7).

L'art. 30 LaCC prévoit que lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (al. 3); après leur audition et l'audition des parties, il 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 (al. 4).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Constituent notamment de tels motifs 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 (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les réf. citées).

Dans sa jurisprudence, 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, avaient accumulé des arriérés de loyers conséquents et, soit ne réglait 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).

**4.2 4.2.1** En l'espèce, lors de l'audience du 19 juillet 2018, le Tribunal a statué sur l'évacuation en présence des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, comme le prévoit la loi. La situation de la recourante, telle que retenue par le Tribunal sur la base des déclarations de celle-ci lors de ladite audience, était par ailleurs suffisamment claire et complète, tant sur le plan familial que financier et administratif. Partant, le grief de la recourante en lien avec l'établissement des faits et une prétendue violation de l'art. 30 LaCC sous cet angle est infondé.

**4.2.2** S'agissant du principe de la proportionnalité, le loyer n'est plus payé depuis environ dix-sept mois, la recourante est consciente depuis environ une année de son obligation de restituer le logement et elle n'a pas contesté le congé ni sollicité de prolongation de son bail. Au jour du prononcé du présent arrêt, elle a par ailleurs bénéficié en fait d'un sursis d'environ huit mois à compter du prononcé de l'évacuation. Elle ne se retrouve ainsi pas soudainement à la rue, sans avoir eu le temps de chercher une solution de relogement.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir, et la recourante ne le soutient d'ailleurs pas, qu'un bref délai supplémentaire augmenterait ses chances de trouver un nouveau logement et de quitter les lieux de façon "volontaire" ou limiterait sensiblement les conséquences d'une expulsion forcée.

A cela s'ajoutent le montant important de l'arriéré dû (19'756 fr. en juillet 2018), lequel a continué d'augmenter dans la mesure où la recourante n'a, à teneur du dossier, rien versé depuis la date précitée, et le fait que celle-ci a déclaré être dans l'impossibilité de s'acquitter d'un quelconque montant au titre de son occupation du logement.

Dans ces circonstances, en tenant compte de la situation de la recourante telle qu'elle même la fait valoir, il est justifié de considérer que l'intérêt des intimés doit prévaloir et qu'aucun motif, ni même la présence d'enfants mineurs dans le logement, l'absence de moyens financiers et le défaut d'autorisation de séjour en Suisse, ne commande un bref report complémentaire de l'exécution de l'évacuation.

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

**5.** 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 17 septembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/667/2018 rendu le 19 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12557/2018-7-SE.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Silvia FENIELLO et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*