

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13007/2016

ACJC/246/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 MARS 2017

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 août 2016, 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 _____, ayant son siège _____, intimée, représentée par la régie _____, _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.03.2017.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/765/2016, rendu le 25 août 2016, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 1 pièce situé au 1^{er} étage de l'Eglise D_____, sise _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 90^{ème} jour suivant l'entrée en force dudit jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 30 août 2016.

Considérant que la locataire ne disposait plus de titre valable pour occuper le logement à compter de l'échéance pour laquelle le congé, non contesté, lui avait été notifié, soit le 30 avril 2016, les premiers juges ont fait droit à la demande d'évacuation de la bailleresse. Le Tribunal a également considéré que les conditions légales du prononcé d'une exécution directe étaient réalisées et qu'au vu des circonstances, il était justifié de surseoir à l'exécution de la locataire durant 90 jours, afin de permettre à celle-ci de trouver une solution de relogement et dans la mesure où la bailleresse était prête à lui accorder ce délai.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 12 septembre 2016, A_____ a déclaré former appel contre ce jugement dont elle sollicite la modification du chiffre 2 du dispositif, en ce sens que la Cour autorise la bailleresse à requérir son évacuation par la force publique dès le 360^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement.

Elle invoque une violation de l'article 30 LaCC et fait valoir que les différents éléments de sa situation personnelle, de même que l'insuffisance des preuves apportées par la bailleresse s'agissant du début des travaux motivant son départ, justifient l'octroi d'un sursis plus long.

A l'appui de ses conclusions, elle produit deux certificats médicaux respectivement établis par les HUG le 26 août 2016 et par la Dresse _____ le 6 septembre 2016.

- c.** Le mardi 13 septembre 2016, le greffe de la Cour a adressé un avis à la bailleresse, reçu le 16 septembre 2016, lui transmettant l'acte de recours et lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de 10 jours, dès réception de cet avis, pour répondre.

d. La bailleresse a expédié sa réponse le mardi 27 septembre 2016 au greffe de la Cour.

e. Le 10 octobre 2016, A_____ a répliqué, produisant une nouvelle pièce.

f. Le 20 octobre 2016, la bailleresse a dupliqué.

g. Par avis du greffe de la Cour du 21 octobre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

a. Le 16 décembre 2010, A_____, locataire, et B_____, bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un studio situé au 1^{er} étage de l'Eglise D_____, sise _____ à Genève.

La durée initiale du bail a été convenue du 1^{er} mai 2011 au 30 avril 2016.

Le loyer, charges comprises, a été fixé à 600 fr. par mois.

b. Par avis officiel du 18 mars 2014, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 avril 2016, invoquant la nécessité d'entreprendre de gros travaux de rénovation de l'église.

Cette résiliation du bail n'a pas été contestée par la locataire.

c. Par requête en protection des cas clairs déposée au Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2016, B_____ a conclu à ce que la locataire soit condamnée à évacuer immédiatement les lieux, ainsi qu'au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation dès l'entrée en force du jugement.

d. Lors de l'audience du Tribunal du 24 août 2016, qui s'est tenue en présence des assesseurs et des représentants de l'Hospice Général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

La locataire a allégué avoir subi un accident le 31 octobre 2015, qui avait entraîné son hospitalisation durant trois mois, puis deux mois de convalescence. Durant cette période, elle n'avait pas pu faire de recherches de solution de relogement. Elle n'avait pas des revenus élevés. Elle devait subir une nouvelle opération au printemps 2017. En conséquence, elle demandait un sursis d'un an à l'évacuation.

La bailleresse a indiqué avoir besoin de passer par le logement - qui se situe au-dessus de la sacristie - dans le cadre des travaux de rénovation de l'église, pour lesquels elle avait obtenu une autorisation en septembre 2015 et qu'elle allait entreprendre en début 2017, de sorte qu'il était exclu d'envisager un sursis d'une

année. Elle était en revanche d'accord pour un sursis de trois mois. Elle avait gardé un appartement libre durant deux ans et demi, qu'elle avait proposé à la locataire, mais que cette dernière avait toujours refusé. Ce logement n'était plus libre et elle n'avait rien d'autre à lui proposer.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate de la locataire et a ordonné l'exécution de cette décision avec un sursis de 90 jours.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), alors que contre celle du Tribunal de l'exécution, seul le recours est ouvert (art. 319 let. a et 309 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, la recourante ne conteste pas l'évacuation en tant que telle, mais sollicite un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'étant pas remis en question, seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 257 al. 2 CPC).

1.3 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 En revanche, la réponse du 27 septembre 2016, expédiée plus de dix jours après réception de l'avis du greffe de la Cour du 13 septembre 2016, s'avère tardive, de sorte qu'elle est irrecevable (art. 322 CPC).

Partant, les écritures de réplique et duplique subséquentes ne seront pas non plus examinées par la Cour, dès lors qu'elles ne peuvent pas être considérées comme faisant suite à des éléments nouveaux apportés par la réponse (ATF 138 I 154).

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

Ainsi, aucune des pièces produites en deuxième instance par la recourante ne sera examinée par la Cour.

1.6 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

-
2. **2.1** Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, Le Code de procédure civile, 2009, p. 211).

Lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit néanmoins tenir compte du principe général de proportionnalité (ATF 117 I a 336 consid. 2). Cette jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit de procédure, reste applicable sous le nouveau droit (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 (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014 consid. 3.2; ACJC/210/2013 du 18 février 2013).

Cette dernière 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/1129/2011 du 19 septembre 2011 consid. 3).

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/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 références citées).

2.2 En l'espèce, les premiers juges - statuant dans la composition prévue par la loi - ont octroyé un sursis de 90 jours à l'exécution du jugement d'évacuation.

Ils ont notamment tenu compte du fait que la bailleuse était d'accord avec un tel délai, étant précisé que les travaux qu'elle devait entreprendre et qui nécessitaient la libération du logement ne commenceraient pas avant début 2017.

A teneur des considérants, ils ont également tenu compte du fait qu'il était justifié de laisser à la locataire un délai supplémentaire pour trouver une solution de relogement.

Il est avéré que la locataire perçoit des revenus modestes et qu'elle a subi un accident l'ayant immobilisée pendant plusieurs mois, entre novembre 2015 et mars 2016.

Cela étant, elle a reçu le congé en mars 2014, soit deux ans avant l'échéance pour laquelle il a été donné, à savoir le 30 avril 2016, mais n'a produit aucun justificatif de recherche de solution de relogement entreprise avant cette échéance.

Par ailleurs, elle n'a pas établi être effectivement médicalement empêchée d'évacuer les lieux après cette date, étant précisé que le fait qu'elle doive « peut-être » à nouveau subir une intervention au printemps 2017 n'est pas suffisant à ce propos.

Au vu de ce qui précède, la décision du Tribunal d'autoriser l'exécution de l'évacuation dès le 90^{ème} jour après l'entrée en force du jugement, de manière à lui laisser du temps supplémentaire pour ses recherches, n'apparaît pas contraire à l'article 30 al. 4 LaCC.

Le recours sera en conséquence rejeté.

- 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 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 12 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/765/2016 rendu le 25 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13007/2016-7-SD.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.