

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13394/2015

ACJC/1586/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 18 DECEMBRE 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2015, 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 c/o _____, (GE), intimée, comparant par Me Dominique BURGER, avocate, avenue 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 22.12.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 14 septembre 2015, expédié pour notification aux parties le 22 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) 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 quatre pièces au 2^{ème} étage ainsi que la cave n° 7 au sous-sol situés dans l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et laissé les frais d'interprète (en 80 fr.) à la charge de l'État.

En substance, les premiers juges ont retenu que la résiliation pour défaut de paiement notifiée à A_____, locataire, par B_____, bailleresse, était valable de sorte que depuis l'expiration du terme fixé A_____ ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. L'évacuation de cette dernière assortie des mesures d'exécution requises par la bailleresse devait être prononcée. La locataire étant propriétaire d'un appartement à Paris, inoccupé, et ne faisant valoir aucun motif sérieux d'ordre professionnel ou familial l'obligeant à demeurer à Genève, rien ne justifiait qu'un délai supérieur à 30 jours soit prévu pour l'exécution du jugement.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 5 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou la recourante) forme recours contre ledit jugement dont elle sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif. Cela fait, elle conclut à ce que la bailleresse soit autorisée à faire exécuter par la force publique ledit jugement uniquement dès le 1^{er} avril 2016 et au déboutement de la bailleresse de toutes autres ou contraire conclusions.
 - b.** Dans sa réponse du 12 octobre 2015, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) s'en rapporte à justice s'agissant de la recevabilité du recours, conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes autres ou contraire conclusions.
 - c.** Par arrêt présidentiel du 13 octobre 2015, la Cour de justice a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.
 - d.** Les parties ont été avisées le 2 novembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 2ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le montant du loyer et des charges était en dernier lieu de 4'185 fr.

b. Par avis comminatoire du 12 mars 2015, la bailleresse a mis la locataire en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 12'270 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2015, sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 6 mai 2015, résilié le bail pour le 30 juin 2015.

d. Par requête en cas clair déposée le 2 juillet 2015, la bailleresse a conclu à l'évacuation de A_____ des locaux loués, à être autorisée à requérir l'intervention de la police pour procéder cas échéant à l'évacuation forcée, à la condamnation de A_____ à lui verser la somme encore due au titre de loyers, indemnités pour occupation des lieux et charges impayées au jour de la restitution des lieux et au déboutement de la locataire de toutes autres contraires conclusions.

e. Lors de l'audience du 14 septembre 2015 devant le Tribunal, la locataire a indiqué qu'elle louait l'appartement depuis 1999. Elle s'était toujours acquittée du loyer au moyen de sa fortune, n'ayant pas de revenus. Ayant épuisé sa fortune, elle n'avait plus versé de loyer depuis début 2015. Elle était propriétaire d'un appartement à Paris, d'une valeur de 2,5 millions € qui n'était pas loué et qu'elle envisageait de mettre en vente, mais pas avant octobre 2016 pour éviter de devoir s'acquitter de 75% d'impôts. Pour pouvoir payer son loyer, elle avait contacté des banques en vue de l'obtention d'un crédit et attendait des réponses. Elle avait essayé de vendre des bijoux mais le prix offert était insuffisant.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions, au vu de l'arriéré qui s'élevait à 36'770 fr. et de l'absence de toute proposition concrète de la part de la locataire.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que la voie du recours est ouverte.

- 1.2** Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

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

1.4 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les allégations de la recourante relatives au caractère inhabitable de son appartement de Paris et à son absence de liens sociaux dans cette ville sont nouvelles et partant irrecevables.

1.5 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. La recourante reproche au Tribunal de ne pas avoir correctement pondéré les intérêts en présence en ne lui laissant qu'un très bref laps de temps pour quitter les locaux.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - 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.

2.2 En l'espèce, la recourante n'a fourni aucun élément justifiant un report de l'exécution de l'évacuation au 1er avril 2016. Les premiers juges ont correctement tenu compte des éléments du dossier, en particulier de l'âge de la recourante, du fait qu'elle était propriétaire d'un autre logement à Paris, et que rien ne s'opposait à ce qu'elle retourne y vivre. L'importance de l'arriéré qui continue de s'accumuler doit également être prise en compte s'agissant de l'intérêt de l'intimée à récupérer rapidement son bien. C'est également à bon droit que le Tribunal a retenu

qu'aucun motif humanitaire ne justifiait davantage le report de l'exécution de l'évacuation.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'il autorise l'exécution de l'évacuation dès le 30ème jour après l'entrée en force dudit jugement et le recours sera donc 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 formé le 5 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1027/2015 rendu le 14 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13394/2015-7 SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.