REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13425/2020 **ACJC/681/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 MAI 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er octobre 2020, comparant d'abord par Me Anne-Sophie COLLOMB, avocate, puis par Me Laurent KYD, avocat, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **B_____ SA**, sise c/o Fiduciaire C_____ SA, _____ [GE],
2) **D_____**, sise _____ [ZH],
   intimées, toutes deux représentées par E_____ & CIE SA, _____, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,
3) **Monsieur F_____**, domicilié _____ [GE], autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.06.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/682/2020 du 1er octobre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et F_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, [code postal] Genève, ainsi que la cave n° 18 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et F_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné ces derniers, conjointement et solidairement, à payer à B_____ SA et D_____ la somme de 27'435 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2020 (ch. 3), déclaré non fondées les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 2_____ et 3_____ (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que B_____ SA et D_____ avaient valablement résilié le bail de A_____ et F_____, de sorte que depuis l'expiration du terme fixé, ces derniers ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans les locaux loués. Leur évacuation devait être prononcée. Le droit genevois prévoyant des mesures suffisantes aux fins de l'exécution d'un jugement d'évacuation portant sur un logement, il n'était pas nécessaire de l'assortir de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, ni d'une amende par jour d'inexécution. Aucun sursis humanitaire ne devait être accordé aux locataires, leurs démarches administratives pour trouver des fonds – par ailleurs non démontrées – ne constituant pas un motif suffisant et leur situation financière n'ayant pas été attestée par pièce. De plus, les locataires savaient depuis sept mois qu'ils devraient quitter leur logement et repousser leur évacuation ne ferait qu'accroître leur dette. Un montant de 27'435 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 15 juin 2020 devait être versé par les locataires aux bailleresses à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux. Enfin, les oppositions formées aux commandements de payer étaient infondées.

B. **a.** Par acte déposé le 19 octobre 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel, subsidiairement recours, contre ce jugement, qu'elle a reçu le 7 octobre 2020. Elle sollicite préalablement la jonction des causes portant sur l'appel et sur le recours. Principalement, elle conclut à l'annulation du jugement entrepris, et cela fait, à ce que la requête en évacuation formée à son encontre le 13 juillet 2020 par les bailleresses soit rejetée. Subsidiairement, elle sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, et cela fait, qu'un sursis humanitaire de six mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre par la Cour lui soit octroyé.

b. Dans sa réponse du 29 octobre 2020, les bailleresses concluent au rejet du "*recours*" et à la confirmation du jugement entrepris.

Elles produisent des pièces nouvelles.

c. Par arrêt ACJC/1528/2020 du 2 novembre 2020, la présidente de la Chambre des baux et loyers a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif de l'appelante était sans objet, la procédure d'appel suspendant les effets de la décision entreprise, ce qui comprend également les mesures d'exécution sujettes à recours.

d. Dans leur réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Elles ont produit de nouvelles pièces.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 4 décembre 2020 que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer conclu le 28 août 2016, portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, à Genève, ayant une cave n° 18 comme dépendance.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, dont le terme fixe, initialement prévu au 31 août 2018, a été reporté au 31 août 2023 par avenant du 22 mai 2018 (sans possibilité de reconduction tacite).

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 3'055 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 10 décembre 2019, les bailleresses ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 4'560 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges, pour les mois de novembre et décembre 2019, frais de rappel et de mise en demeure compris et déduction faite d'un acompte de 1'600 fr. Elles les ont informés de leur 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. La somme susmentionnée n'ayant pas été réglée dans le délai imparti, les bailleresses ont, par avis officiels du 21 janvier 2020, résilié le bail des locataires pour le 29 février 2020.

d. Agissant par la voie de la protection du cas clair le 13 juillet 2020 devant le Tribunal des baux et loyers, les bailleresses ont formé une requête en évacuation à l'encontre des locataires, sollicité l'exécution directe de l'évacuation, avec menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et la condamnation au paiement d'une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution. Elles ont également conclu à ce que les

locataires soient condamnés à leur verser 2'995 fr. à titre de loyer et provision pour frais accessoires pour le mois de février 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2020 et à 15'275 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite et provision pour frais accessoires pour les mois de mars à juillet 2020 avec intérêts à 5% l'an dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite. Elles ont enfin conclu à ce que le Tribunal condamne les locataires à leur verser *"les mensualités suivantes de CHF 3'055.00 jusqu'à la fin du mois suivant la libération effective des locaux, ceci avec intérêts à 5% l'an dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite*".

e. Le 2 septembre 2020, l'Office cantonal des poursuites a, à la requête des bailleresses, notifié aux locataires deux commandements de payer – portant sur l'arriéré de loyers et de charges ainsi que les indemnités pour occupation illicite –, poursuites n° 2_____ et 3_____, contre lesquels des oppositions ont été formées.

f. Lors de l'audience du 1er octobre 2020 du Tribunal, les locataires ont déclaré connaître des difficultés financières. A_____, bientôt âgée de 67 ans, avait contacté G_____ pour une demande de fonds et attendait une détermination du Service des prestations complémentaires. Les locataires étaient également en contact avec l'Hospice général. F_____ touchait 1'500 fr. par mois d'AVS. A_____ attendait pour sa part une décision de l'AVS. Elle a produit un certificat médical daté du 29 septembre 2020, attestant qu'elle était suivie "*pour des problèmes de santé qui contre indiquent un déménagement immédiat*".

Les bailleresses ont amplifié leurs conclusions en paiement à hauteur de 27'435 fr., en produisant un nouveau décompte, le dernier versement d'un montant de 3'050 fr. étant intervenu le 3 février 2020. Elles ont nouvellement conclu au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux poursuites susvisées, en produisant les pièces y relatives, et persisté pour le surplus dans leurs conclusions antérieures.

Les locataires ont exposé vouloir mettre en place un plan de remboursement et ont conclu, subsidiairement, à l'octroi d'un délai humanitaire de 60 jours.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs,

lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1).

En l'espèce, l'appelante remettant en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures ordonnées par le Tribunal, et la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte au vu du montant du loyer de 3'055 fr. par mois, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

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

L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités dans le présent arrêt.

1.2 Interjeté dans le délai légal (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 248 let. b, 311 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

L'appel doit en outre être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

En l'espèce, l'appelante conclut à l'annulation du jugement entrepris dans son ensemble au motif que l'évacuation serait arbitraire au vu de la situation personnelle, notamment son âge, et financière des locataires, ainsi que de la situation sanitaire actuelle. Elle ne conteste ni la réalisation des conditions de l'art. 257d CO (expulsion pour défaut de paiement du loyer), ni celles de la procédure de cas clairs. Elle se limite à faire valoir d'une manière toute générale que le prononcé de son évacuation serait arbitraire, articulant pour le surplus des arguments pertinents uniquement dans le cadre de l'octroi d'un éventuel sursis à l'exécution de l'évacuation.

Compte tenu de ce qui précède, l'appel formé contre le prononcé de l'évacuation est irrecevable, faute de motivation.

1.3 Le recours est recevable (art. 248 let. b, 257, 321 al. 1 et 2 CPC).

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

2. Dès lors que les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en recours (art. 326 al. 1 CPC), la conclusion de la recourante tendant à l'obtention d'un sursis humanitaire de 6 mois, au lieu des 60 jours réclamés devant le Tribunal, ainsi que les pièces nouvelles produites par les parties et les allégués de faits qui s'y rapportent, sont irrecevables.

3. La recourante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de sursis humanitaire, ne prenant pas en considération l'âge des locataires, leur situation financière modeste, leurs démarches en vue d'obtenir l'aide sociale, et les difficultés pour se reloger dans le contexte sanitaire actuel.

3.1 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_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 7).

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) concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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).

3.2 En l'espèce, la situation financière modeste de la recourante est certes de nature à compliquer ses recherches de logement, mais cet élément doit être mis en balance avec l'intérêt des bailleresses à récupérer l'appartement litigieux, pour lequel elles ne perçoivent pas de rémunération depuis plusieurs mois, étant précisé que l'arriéré, soit la dette des locataires envers les intimées, augmente de 3'055 fr. chaque mois.

Par ailleurs, l'âge de la recourante ne saurait définitivement empêcher son expulsion, ce motif n'entrant en considération que dans l'examen de l'octroi/la durée d'un sursis humanitaire.

La recourante a certes prouvé qu'elle avait un problème de santé qui contre-indiquait un "*déménagement immédiat*". Toutefois, le certificat médical produit en première instance à ce sujet date d'il y a plus de six mois et, de par l'écoulement du temps, il n'est plus question d'un déménagement "*immédiat*". La recourante n'a pas fait état d'un autre problème de santé ou de mobilité.

En outre, elle n'a pas démontré avoir effectué des recherches de logement, qui se seraient révélées infructueuses, puisqu'elle s'est limitée à chercher des solutions de paiement, recherches de logement pour lesquelles elle était en mesure d'être aidée, si elle ne pouvait pas procéder elle-même aux visites des appartements vacants compte tenu de la situation sanitaire (personne à risque en raison de son âge).

En tout état, elle a bénéficié de l'effet suspensif dans le cadre de la présente procédure en formant appel (certes irrecevable) du jugement entrepris, de sorte qu'elle occupe *de facto* le logement en question sans titre juridique depuis plus d'une année, étant rappelé que l'ajournement doit rester bref et ne pas équivaloir en fait à une prolongation de bail.

Le recours, infondé, sera par conséquent rejeté.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 19 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/682/2020 rendu le 1er octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13425/2020-7-SE.

Déclare recevable le recours formé le 19 octobre 2020 par A_____ contre le même jugement.

Au fond :

Rejette ce 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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.