



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13796/2018

ACJC/760/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 JUIN 2020

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2020, comparant en personne,

et

LA FONDATION B_____, [fondation immobilière de droit public], intimée, représentée par la régie **C**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/89/2020 du 4 février 2020, reçu par les parties le 10 février suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 2 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 20 février 2020 à la Cour de justice, A_____ recourt contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation en tant qu'il prévoit l'immédiateté de son évacuation et qu'il permet l'intervention de la force publique dès l'entrée en force du jugement. Elle conclut à ce que la Cour n'autorise la FONDATION B_____ à requérir son évacuation par la force publique que dès le 1^{er} août 2020.
- b.** Par arrêt du 3 mars 2020, la Cour a rejeté la requête, formée par la locataire, de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont été informées le 19 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger, la bailleresse n'ayant pas répondu au recours dans le délai imparti.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier du Tribunal :
- a.** Par contrat du 11 juin 2014, La FONDATION B_____, bailleresse, a remis à bail à A_____, locataire, un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à D_____. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 904 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 13 mars 2018, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'284 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de janvier à mars 2018, et l'a informée de son 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.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 23 avril 2018, résilié le bail pour le 31 mai 2018.
- d.** Par requête en protection des cas clairs déposée le 15 juin 2018, la bailleresse a sollicité du Tribunal l'évacuation de la locataire et l'exécution directe de l'évacuation.

e. Le Tribunal a tenu des audiences les 2 août et 16 octobre 2018, lors desquelles des arrangements de paiement ont été convenus pour résorber l'arriéré. Ces arrangements n'ayant pas été tenus, la cause a été reconvoquée le 28 mai 2019. La locataire ne s'est pas présentée à l'audience et s'est excusée par certificat médical. Une nouvelle audience a été fixée au 25 juin 2019, lors de laquelle la locataire n'a été ni présente ni représentée. La bailleresse a confirmé que les arrangements n'étaient pas tenus.

Par jugement non motivé du 25 juin 2019, le Tribunal a prononcé l'évacuation de A_____ et autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

A la suite d'une demande de restitution de l'audience formée en temps utile par la locataire, le Tribunal a annulé ledit jugement et convoqué à nouveau les parties. Lors de l'audience du 3 septembre 2019, A_____ a fait une nouvelle proposition de paiement.

f. Cet arrangement n'ayant pas été tenu, le Tribunal a fixé une nouvelle audience au 28 janvier 2020. A cette occasion, la locataire a été représentée par son conseil. Ce dernier a déclaré qu'il n'avait plus aucune nouvelle de la locataire et a sollicité un délai humanitaire de six mois, au motif que A_____ avait "un enfant de 3 ans".

L'arriéré s'élevait alors à 5'510 fr.

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

EN DROIT

1. La locataire ne critique pas le prononcé de l'évacuation. Elle conteste uniquement l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

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

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. 157 al. 2 CPC).

En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi et est ainsi recevable.

1.2 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.3 Le défaut de la bailleuse, qui n'a pas déposé de réponse au recours, n'a pas d'incidence sur la suite de la procédure (cf. art. 147 al. 3 CPC; ATF 144 III 394 consid. 4.1.2 pour l'appel).

2. La recourante sollicite un sursis à l'exécution du jugement jusqu'à fin juillet 2020.

2.1 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 p. 339; 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.

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 réf. cit.).

2.2 En l'espèce, la fin du bail n'a pas été brutale et l'évacuation n'a pas été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé à la locataire le 23 avril 2018, avec effet au 31 mai 2018, de sorte que la recourante occupe le logement litigieux sans titre juridique depuis deux ans. De plus, en raison de la présente procédure, elle a obtenu dans les faits un sursis de quatre mois à compter du prononcé du jugement attaqué, ce qui constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés. En outre, le Tribunal a fixé six audiences entre le 2 août 2018 et le 28 janvier 2020; des arrangements de paiement ont été convenus, mais n'ont pas été respectés par la locataire, l'arriéré s'élevant à 5'510 fr. au 28 janvier

2020. Enfin, la locataire ne prétend pas rechercher une solution de relogement. Dans ces conditions, le seul fait que la recourante soit mère d'un enfant en bas âge ne suffit pas à fonder l'octroi d'un sursis à fin juillet 2020 à l'évacuation, même si "la bailleuse est une fondation d'utilité publique à vocation sociale et qu'elle ne se prévaut d'aucune urgence" comme le relève la recourante.

Le recours, qui se révèle infondé, 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 20 février 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/89/2020 rendu le 4 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13796/2018-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.

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