REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14456/2018 **ACJC/849/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 21 JUIN 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2022, comparant par Me Cyril MIZRAHI, avocat, avenue Vibert 9, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Nadia Isabel CLERIGO, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 juin 2022

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 5ème étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève;

Que par avis du 30 juin 2018, la bailleresse a résilié le bail;

Qu'à la suite de la saisine de la juridiction des baux et loyers d'une requête en constatation de l'existence d'un bail tacite, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement JTBL/278/2020 du 24 avril 2020, rejeté la demande de A_____ et déclaré irrecevables les conclusions de la bailleresse en évacuation;

Que par arrêt ACJC/129/2022 du 31 janvier 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a déclaré recevable la demande reconventionnelle de la bailleresse, a condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens l'appartement en cause et a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour statuer sur la demande d'exécution de l'évacuation;

Que les locaux n'ont pas été restitués par la locataire;

Qu'à l'audience du 17 mai 2022 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que la locataire a conclu au rejet de la requête en évacuation, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire de douze mois compte tenu de ses troubles du sommeil et de ses moyens financiers limités;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/420/2022 rendu le 17 mai 2022, le Tribunal a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Vu le recours expédié le 13 juin 2022 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à ce que la Cour constate l'existence d'un contrat de bail à loyer tacite, subsidiairement déclare irrecevable la demande reconventionnelle de la bailleresse et, plus subsidiairement, lui accorde un sursis de douze mois;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 20 juin 2022, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 21 juin 2022 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'en procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité; que 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; que 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; qu'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);

Que 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;

Que, s'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; que 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; qu'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.);

Considérant que seules les mesures d'exécution ont été remises en cause par la recourante, malgré les conclusions principales et subsidiaires qu'elle a formées, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'en effet, l'absence d'existence d'un contrat de bail tacite et de la recevabilité de la demande reconventionnelle en évacuation ont été définitivement tranchés par arrêt de la Cour de justice, définitif;

Qu'il se justifie de ne pas suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que la recourante a, par ailleurs, bénéficié, de fait, de plus de quatre ans d'occupation des lieux depuis la résiliation du bail, ainsi que de près de quatre mois depuis l'arrêt de la Cour;

Que la recourante ne peut, de plus, obtenir un sursis de douze mois qui reviendrait à l'octroi d'une prolongation de bail à laquelle elle ne peut prétendre;

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/420/2022 rendu le 17 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14456/2018.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (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.

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