

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15503/2016

ACJC/1767/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2018, 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**\_\_\_\_\_ **SA**, p.a. **C**\_\_\_\_\_ **SA**, \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/681/2018 du 24 juillet 2018, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a autorisé B\_\_\_\_\_ SA à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/257/2017, confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/1478/2017 le 20 novembre 2017, dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 6 août 2018, A\_\_\_\_\_ forme recours contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour autorise B\_\_\_\_\_ SA à "faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/681/2018 du 24 juillet 2018, uniquement à partir du 1<sup>er</sup> février 2019".
- b.** Le caractère exécutoire du jugement attaqué a été suspendu par arrêt de la Cour ACJC/1084/2018 du 14 août 2018.
- c.** Dans sa réponse du 20 août 2018, B\_\_\_\_\_ SA conclut, à la forme, à ce que la Cour déclare le recours irrecevable en tant qu'il contient une conclusion nouvelle et, au fond, au rejet du recours.
- d.** Les parties ont été informées le 24 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ ayant renoncé à son droit de répliquer.
- C.**
- a.** Depuis 1963, A\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1954, habite un appartement de 5.5 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [numéro] 8 à D\_\_\_\_\_ (GE), qu'elle a d'abord occupé avec ses parents, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_.
- b.** Le 5 juin 1973, E\_\_\_\_\_ a pris à bail une place de parking n° 2\_\_\_\_\_ au sous-sol des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [numéros] 2 à 10. Ce bail, conclu pour trois ans, du 1<sup>er</sup> novembre 1973 au 31 octobre 1976, annulait et remplaçait un précédent bail du 11 février 1963. Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 130 fr., dès le 1<sup>er</sup> novembre 1992.
- c.** En date du 8 mai 1987, SI G\_\_\_\_\_, alors propriétaire, et E\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour l'appartement de 5.5 pièces précité qui annulait et remplaçait le précédent bail. Une cave n° 3\_\_\_\_\_ y figure comme dépendance.
- Ce bail a été conclu pour cinq ans, du 1<sup>er</sup> novembre 1987 au 31 octobre 1992, avec renouvellement tacite d'année en année, sauf préavis de congé de trois mois.
- Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 14'388 fr., plus 1'140 fr. de provision pour chauffage et eau chaude, et 35 fr. au titre d'acompte de frais accessoires (frais I\_\_\_\_\_ [portier téléphonique]).

---

**d.** A une date indéterminée, E\_\_\_\_\_ est devenu locataire d'un dépôt n° 4\_\_\_\_\_ au sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [numéro] 2, pour un loyer mensuel s'élevant, à tout le moins dès le 16 septembre 2005, à 50 fr.

**e.** Le 8 septembre 1997, B\_\_\_\_\_ SA, dont la raison sociale était alors H\_\_\_\_\_ SA, a acquis les immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [numéros] 2 à 10.

**f.** A\_\_\_\_\_ est devenue seule titulaire des trois baux précités suite au décès de son père survenu le \_\_\_\_\_ 2005 et au décès de sa mère le \_\_\_\_\_ 2009.

**g.** Les trois baux ont été résiliés le 8 avril 2016 pour non-paiement du loyer avec effet au 31 mai 2016.

**h.** Par requête du 8 août 2016, déclarée non conciliée le 19 septembre 2016 et portée devant le Tribunal le 21 septembre 2016, la bailleresse a conclu à l'évacuation de la locataire de l'appartement, de la place de parking et du dépôt, avec exécution directe.

**i.** Par jugement JTBL/257/2017 du 15 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle répond l'appartement de 5.5 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [numéro] 8 à D\_\_\_\_\_, ainsi que la cave n° 3\_\_\_\_\_, la place de parking n° 2\_\_\_\_\_ au sous-sol des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [numéros] 2 à 10 et le dépôt n° 4\_\_\_\_\_ sis 1\_\_\_\_\_ [numéro] 2 et transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre ladite décision, à la 7<sup>ème</sup> chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

**j.** Par arrêt ACJC/1478/2017 du 20 novembre 2017, la Cour a confirmé le jugement attaqué.

**k.** Le 16 janvier 2018, B\_\_\_\_\_ SA a requis que la procédure soit reprise par la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal, afin qu'elle se prononce sur l'exécution de l'évacuation dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC.

**l.** Lors de l'audience du Tribunal du 5 mars 2018, A\_\_\_\_\_ ne s'est pas présentée. Son mandataire a indiqué n'avoir aucune nouvelle de cette dernière. La bailleresse a déclaré qu'au 31 mars 2018, l'arriéré de loyers s'élevait à 2'408 fr. pour l'appartement, 150 fr. pour le dépôt et 390 fr. pour le parking. Elle a également produit un extrait de la FAO faisant état de publications relatives à de nombreuses poursuites dirigées contre la locataire.

Par ailleurs, le Tribunal a été informé de ce que la locataire faisait ou avait fait l'objet d'une mesure de curatelle. Des informations complémentaires ont donc été

requis du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (TPAE). Le Tribunal a reconvoqué la cause à brève échéance.

**m.** Par ordonnance du 30 avril 2018, le TPAE, statuant sur mesures provisionnelles, a institué une curatelle de représentation et de gestion en faveur de A\_\_\_\_\_. Les curatrices étaient en particulier autorisées à plaider et transiger dans le cadre de la présente procédure, cas échéant, à confirmer le mandat correspondant confié à l'ASLOCA.

**n.** Lors de l'audience du Tribunal du 28 mai 2018, A\_\_\_\_\_, par le biais de son mandataire, a déposé des pièces attestant du maintien du mandat en faveur de ce dernier. Elle a requis "un sursis humanitaire de sept mois", indiquant que les indemnités courantes étaient payées.

La bailleuse a produit un décompte faisant état d'un arriéré au 31 mai 2018 de 2'444 fr. 60 au total pour les trois objets, décompte chauffage inclus. Elle a soutenu qu'un délai de 30 jours était suffisant pour permettre l'exécution de l'évacuation.

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

### **EN DROIT**

- 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).

Interjeté dans la forme (art. 321 al. 1 CPC) et dans le délai (art. 142 al. 3 et 321 al. 2 CPC) prévus par la loi, le recours est recevable.

- 2.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 30 al. 4 LaCC en autorisant l'exécution de l'évacuation dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement attaqué.

**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). Le tribunal de l'exécution peut ordonner l'évacuation forcée des locaux, c'est-à-dire, une mesure de contrainte à exercer contre la partie tenue à restitution (art. 343 al. 1 let. d CPC).

Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir

---

que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; 119 Ia 28 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7).

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.

**2.2** En l'espèce, la recourante a bénéficié d'un sursis de 29 mois depuis la résiliation des baux intervenue pour le 31 mai 2016.

Le délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement octroyé par le Tribunal tient compte équitablement de ce qui précède, de l'âge de la recourante (64 ans), de ce que celle-ci occupe le logement depuis une très longue durée, qu'elle fait l'objet d'une curatelle de représentation et de gestion depuis fin avril 2018 et, enfin, que l'arriéré a été, pour le moins partiellement, rattrapé. Il sied par ailleurs de souligner que la locataire ne fait état d'aucune recherche de relogement. Le principe de la proportionnalité n'exigeait donc pas d'accorder un sursis plus long à la recourante.

Les dispositions constitutionnelles et de droit international invoquées par la recourante ne sont pas directement applicables, de sorte qu'elle ne peut pas en tirer argument.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé. Il est ainsi superflu d'examiner l'argument de l'intimée, qui soutient que la conclusion de la recourante - qui le 28 mai 2018 devant le Tribunal sollicitait un sursis de sept mois - serait irrecevable en tant qu'elle requiert devant la Cour un sursis allant au-delà du 28 décembre 2018.

- 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 6 août 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/681/2018 rendu le 24 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15503/2016-7-SD.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, 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.*