REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16398/2020 **ACJC/78/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 JANVIER 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 2020, comparant par Me Alessandro BRENCI, avocat, avenue de Béthusy 36, case postale 5124, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) FONDATION DE PLACEMENT B_____, sise _____, intimée, représentée par Monsieur C_____, agent d'affaires breveté, _____, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile,
2) Monsieur D_____, sans domicile connu, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du _____.2021, ainsi qu'à M. D_____, par insertion dans la Feuille d'Avis Officielle du même jour.

EN FAIT

A. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Le 13 octobre 2005, D_____ et A_____, locataires, et FONDATION DE PLACEMENT B_____, bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____, à E_____ [GE], et de la cave n° 2_____ qui en dépend.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'658 fr. par mois.

c. Par avis comminatoire du 15 avril 2020, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'658 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de mars 2020 et les a informés 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.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 23 juin 2020, résilié le bail pour le 31 juillet 2020.

e. Par requête du 21 août 2020, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

f. A l'audience du 13 octobre 2020, bien que dûment convoqués, les locataires n'étaient ni présents ni représentés. La bailleresse a persisté dans ses conclusions, soulignant que l'arriéré de loyers et de charges s'élevait désormais à 6'043 fr. 45.

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

g. Par jugement non motivé du 13 octobre 2020, notifié aux locataires le 17 octobre 2020, le Tribunal a condamné les précités à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à E_____ et la cave n° 2_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé FONDATION DE PLACEMENT B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ et 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).

h. Par courrier du 26 octobre 2020, A_____ a demandé la motivation du jugement.

i. Le même jour, elle a adressé un courrier au Tribunal, transmis à la Cour le 28 octobre suivant, par lequel elle a sollicité l'octroi d'un délai humanitaire et l'octroi de l'effet suspensif.

Par arrêt ACJC/1672/2020 du 25 novembre 2020, la Cour a déclaré irrecevable le recours interjeté le 26 octobre 2020, seul un jugement motivé pouvant être remis en cause.

j. A la suite de la demande de motivation, le Tribunal a rendu un jugement JTBL/7385/2020 motivé, reçu par les locataires les 4 et 5 novembre 2020.

B. **a.** Par acte expédié le 16 novembre 2020 au greffe de la Cour de justice, D_____ et A_____ ont formé "appel" de ce jugement. Ils ont principalement conclu à son annulation, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal et "en tout état de cause" à ce qu'il soit sursis à l'exécution du jugement d'évacuation jusqu'à droit connu sur le fond, sous suite de frais et dépens.

Ils ont également sollicité la suspension de l'effet exécutoire du jugement entrepris.

D_____ et A_____ ont produit de nouvelles pièces (n. 2, 6 et 7).

b. Seule une procuration signée par A_____ ayant été produite, la Cour a imparti le 24 novembre 2020 un délai à D_____ pour verser à la procédure une procuration signée par lui.

Aucune suite n'y a été donnée.

c. Par arrêt ACJC/1642/2020 du 24 novembre 2020, la Cour, après avoir considéré que seules les mesures d'exécution avaient été remises en cause, de sorte que seule la voie du recours était ouverte, a rejeté la requête d'effet suspensif.

d. Dans sa réponse du 27 novembre 2020, FONDATION DE PLACEMENT B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours et à son rejet.

e. Par réplique du 30 novembre 2020, D_____ et A_____ ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont précisé qu'un colocataire est autorisé à agir seul en cas d'urgence, telle en l'espèce.

f. FONDATION DE PLACEMENT B_____ n'a pas fait usage de son droit de dupliquer.

g. Le 17 décembre 2020, D_____ et A_____ ont déposé un complément au recours et une détermination sur la réponse du 27 novembre 2020.

h. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que 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, il ne ressort pas des explications des locataires qu'ils contestent que les conditions pour le prononcé de leur évacuation étaient réunies, mais uniquement l'exécution de celle-ci, ayant indiqué qu'ils sollicitaient à ce qu'il soit sursis à l'exécution de leur évacuation jusqu'à droit connu sur le fond.

La voie du recours est dès lors seule ouverte.

1.2 **1.2.1** Le recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

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

1.2.2 Dans la mesure où les locataires - qui avaient été valablement convoqués à l'audience devant le Tribunal (cf. art. 138 al. 1 et 2 CPC) - n'étaient pas présents lors de ladite audience, les faits qu'ils allèguent devant la Cour et la conclusion qu'ils prennent tendant à l'octroi d'un délai sont nouveaux. Partant, ils sont irrecevables.

En l'absence de conclusion recevable, le recours sera dès lors déclaré irrecevable.

1.2.3 En revanche, et contrairement à ce qu'a fait valoir l'intimée, le recours n'est pas irrecevable en raison de l'absence de production d'une procuration par le recourant. En effet, la présente cause ne porte pas sur l'annulation d'une résiliation de bail, mais sur l'évacuation de locataires. Le principe de l'action commune de tous les consorts souffre d'exceptions, de sorte qu'il peut être suffisant que tous les colocataires soient parties au procès, que ce soit en qualité de recourant ou d'intimé (ATF 140 III 598; arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2017 du 12 mars 2018 consid. 3.1). Il s'ensuit que la locataire est seule recourante, le locataire étant pour sa part intimé dans la présente procédure.

1.3 Conformément à 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. Même si le recours avait été recevable, il aurait été infondé.

2.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 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/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 recourante ne se prévaut d'aucun fait - recevable - justifiant qu'un sursis à l'évacuation soit accordé. En l'absence de motif humanitaire, au sens de la jurisprudence rappelée ci-avant, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que l'exécution de l'évacuation devait intervenir dès l'entrée en force du jugement d'évacuation.

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 :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 16 novembre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/738/2020 rendu le 13 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16398/2020-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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