

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16530/2016

ACJC/1460/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 OCTOBRE 2019**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 septembre 2019, 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

**FONDATION HBM B**\_\_\_\_\_, intimée, représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.10.2019.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1 \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à Genève, ainsi que d'une cave n° 2 \_\_\_\_\_ au sous-sol du même immeuble;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 752 fr. par mois;

Qu'à la suite de la résiliation du contrat de bail du 22 juillet 2016, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement JTBL/325/2019 du 10 avril 2019, déclaré valable ladite résiliation pour le 30 novembre 2016, condamné la locataire à évacuer de sa personne et de ses biens l'appartement et la cave et transmis la présente cause à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal;

Que ce jugement est définitif et exécutoire;

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

Que la cause a été convoquée devant ladite 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal;

Qu'à l'audience du 9 septembre 2019 devant le Tribunal, la locataire a déclaré avoir été longuement hospitalisée; que depuis lors, un important encadrement avait été mis en place, notamment une curatelle, le passage d'une femme de ménage dans le logement, une aide à domicile, etc.; qu'elle a également indiqué ne plus avoir fait l'objet de plaintes du voisinage;

Que la bailleresse a persisté dans ses conclusions, indiquant que les nuisances persistaient;

Que la locataire a fait valoir un abus de droit de la bailleresse motif pris de l'absence de nouvelles plaintes des voisins; qu'elle a également requis l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois;

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

Que, par jugement JTBL/834/2019 rendu le 12 septembre 2019, reçu par la locataire le 18 septembre suivant, le Tribunal a autorisé la bailleresse à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/329/2019 précité 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 déposé le 27 septembre 2019 par A \_\_\_\_\_ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement susmentionné et ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation de six mois lui soit accordé;

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

Qu'elle a produit de nouvelles pièces;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures sur effet suspensif et sur le fond du 4 octobre 2019, conclu au rejet de la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et au rejet du recours;

Qu'elle a également versé à la procédure une pièce nouvelle;

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 (JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site Internet de la Cour;

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, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC), la bailleresse ayant pour le surplus déjà déposé sa réponse au fond;

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

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

Suspend le caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/834/2019 rendu le 12 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16530/2016-7-SD.

**Siégeant :**

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*