

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17512/2013

ACJC/642/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 30 MAI 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 novembre 2013, 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**\_\_\_\_\_, intimée, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), comparant par Me Karin Etter, avocate, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2014.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 6 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 11 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle le studio n° 1\_\_\_\_\_ situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), et la cave qui en dépend (chiffre 1), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du présent jugement (chiffre 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 3).

Les premiers juges ont considéré que l'appelante ne disposait plus d'un titre juridique quelconque l'autorisant à se maintenir dans les locaux puisque le contrat de bail principal avait été résilié, que le congé n'était pas frappé de nullité, n'avait pas été contesté dans le délai légal de trente jours et qu'aucune prolongation de bail n'avait été sollicitée dans le délai de l'article 273 al. 1 et 2 let. a CO. Ainsi, l'appelante avait violé l'article 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation pour le locataire de restituer la chose à la fin du bail.

Les premiers juges, en application de l'article 337 al. 1 CPC, ont également ordonné l'exécution de la décision tout en précisant que, selon l'article 29 al. 3 LaCC, lorsque l'évacuation porte sur un logement, l'exécution du jugement est précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 21 novembre 2013, A\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif. Cela fait, A\_\_\_\_\_ conclut que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution forcée du jugement ne soit autorisé qu'à compter du douzième mois après son entrée en force. A\_\_\_\_\_ a également conclu subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il siège dans la composition prescrite par l'article 30 al. 3 LaCC et rende un nouveau jugement relatif aux mesures d'exécution forcée.

A\_\_\_\_\_ invoque l'article 30 al. 4 LaCC et considère qu'en application du principe de proportionnalité, les premiers juges auraient dû surseoir à son évacuation pour une durée de douze mois vu sa situation modeste et compte tenu du fait que la restitution des locaux ne présentait aucun caractère d'urgence pour B\_\_\_\_\_. Elle a également souligné que B\_\_\_\_\_ ne courait aucun risque, notamment financier, puisque le loyer était payé par l'Hospice général.

**b.** Par arrêt du 27 novembre 2013, la Cour de céans a suspendu le caractère exécutoire attaché au chiffre 2 du jugement attaqué pour ne pas vider de sa substance le recours et compte tenu de la courte durée présumée de la procédure.

**c.** Dans son mémoire-réponse du 6 décembre 2013, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement querellé. A l'appui de ses conclusions, B\_\_\_\_\_ a rappelé que la relation contractuelle était un contrat de sous-location et qu'ainsi, en vertu de l'article 273b al. 1 CO, le bail de sous-

---

location ne pouvait être prolongé au-delà de la fin du bail principal qui avait été résilié pour le 15 avril 2013 et que l'article 30 al. 4 LaCC était conforme au droit fédéral pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose ne soit pas entravé et que le délai de grâce accordé ne puisse pas être entendu comme une prolongation de bail. Dès lors, aucun délai supplémentaire, en vertu de l'article 30 al. 4 LaCC, ne devait être accordé à A\_\_\_\_\_ puisqu'il équivaudrait à une prolongation de bail au-delà de l'échéance du bail principal et serait donc contraire à l'article 273b al. 1 CO.

**d.** Dans son mémoire de réplique du 20 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ a repris les arguments énoncés dans son écriture d'appel et persisté dans toutes les conclusions prises dans son appel du 21 novembre 2013. Elle a affirmé que l'article 30 al. 4 LaCC trouvait bien application dans le cas présent. Elle a rappelé que l'ajournement devait être limité dans le temps et que le tribunal devait choisir des mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances, en application du principe de proportionnalité. Elle a considéré que vu sa situation financière précaire et vu sa difficulté à trouver une solution de relogement, elle devait être mise au bénéfice d'un sursis à son évacuation d'une durée de douze mois dès l'entrée en force de l'arrêt rendu par la Cour de céans, le loyer étant par ailleurs pris en charge par l'Hospice général.

**e.** Dans sa duplique du 10 janvier 2014, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions et rappelé que la relation qui liait les parties était un contrat de sous-location qui ne pouvait se prolonger au-delà de la fin du contrat de bail principal et qu'une telle prolongation de bail serait nulle en application de l'article 20 CO. De surcroît, elle a précisé que le principe de proportionnalité n'entraîne pas en ligne de compte pour octroyer une prolongation de bail qui serait nulle selon les articles 20 et 273b al. 1 CO.

**C.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** En date du 16 décembre 2009, C\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer avec B\_\_\_\_\_ portant sur la location d'un studio n° 1\_\_\_\_\_ sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ (GE). Le contrat de bail à loyer principal a été conclu pour une durée initiale d'une année, un mois et seize jours, soit pour la période courant du 15 décembre 2009 au 31 janvier 2011, avec clause de reconduction tacite d'année en année. Une cave était également mise à disposition, à bien plaisir. Il était précisé dans le contrat de bail que le loyer était payable par mois et d'avance.

**b.** En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 12'972 fr., charges comprises.

**c.** En date du 9 janvier 2013, B\_\_\_\_\_ a été mise en demeure de s'acquitter dans un délai de trente jours d'un montant de 3'243 fr. correspondant aux loyers et charges des mois de novembre 2012 à janvier 2013 en application de l'article 257d CO. B\_\_\_\_\_ a été informée qu'à défaut du paiement intégral dans le délai imparti, son contrat de bail serait résilié avec effet immédiat et une procédure en évacuation serait ouverte à son encontre.

**d.** En date du 15 février 2013, B\_\_\_\_\_ a résilié son contrat de bail à loyer pour le 15 avril 2013.

**e.** Depuis une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ occupe l'appartement de B\_\_\_\_\_ sans droit et sans autorisation de C\_\_\_\_\_.

**f.** A\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ qu'elle n'avait aucune solution de relogement et qu'elle ne pourrait dès lors pas quitter le logement le 15 avril 2013. A\_\_\_\_\_ a mis en garde B\_\_\_\_\_ contre toute tentative d'expulsion et lui a signifié qu'elle appellerait immédiatement la police si cela devait se produire. Par ailleurs, A\_\_\_\_\_ a sollicité la production de tous les documents nécessaires attestant du montant du loyer car elle trouvait le montant de l'081 fr. trop élevé.

**g.** Par courrier recommandé du 25 avril 2013, B\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a fixé un ultime délai de trente jours à A\_\_\_\_\_ pour qu'elle s'acquitte d'un montant de l'181 fr. correspondant au loyer et à l'indemnité pour occupation illicite du mois d'avril 2013. A défaut de paiement dans le délai imparti, B\_\_\_\_\_ n'aurait d'autre choix que de résilier le contrat de sous-location de A\_\_\_\_\_.

**h.** Ce courrier recommandé a été remis à A\_\_\_\_\_ en date du 30 avril 2013.

**i.** En date du 24 avril 2013, C\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ que le contrat de bail principal avait été résilié pour le 15 avril 2013 et qu'elle entendait récupérer le logement litigieux dans les dix jours dès réception du présent courrier. A\_\_\_\_\_ a été avertie qu'en cas de non restitution du logement considéré dans le délai prescrit, une procédure en évacuation serait entreprise à son encontre, tous frais étant à sa charge.

**j.** L'appartement n'ayant toujours pas été restitué, B\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de sous-location de A\_\_\_\_\_ par avis officiel de résiliation du bail du 2 mai 2013 pour le 15 août 2013. Le motif à l'appui de la résiliation était la fin du contrat de bail principal.

**k.** L'avis officiel de résiliation du bail et son courrier accompagnateur ont été notifiés à A\_\_\_\_\_ en date du 10 mai 2013.

**l.** En date du 28 juin 2013, B\_\_\_\_\_ a transmis à l'Hospice général les bulletins de versement pour le loyer de l'appartement considéré pour les mois de juillet à décembre 2013, lui a rappelé que le paiement enregistré le 24 juin 2013 avait été comptabilisé pour le mois de juin 2013 puisque, selon le contrat de bail à loyer, il fallait s'acquitter du loyer par mois et d'avance, l'a informé que le contrat de sous-location avait été résilié pour le 15 août 2013 et que, si l'appartement n'était pas rendu à cette date, les indemnités pour occupation illicite restaient dues jusqu'à l'exécution effective du jugement d'évacuation.

**m.** L'appartement dont est litige n'ayant pas été restitué le 15 août 2013, B\_\_\_\_\_ a déposé une requête en évacuation par-devant le Tribunal des baux et loyers, fondée sur l'article 257 CPC. Elle a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à évacuer de sa personne, de ses biens de tout tiers, le studio litigieux, ainsi que la cave qui en dépend, en les laissant en bon état de réparation locative. B\_\_\_\_\_ a également conclu à l'évacuation forcée immédiate, par Maître D\_\_\_\_\_, voire la force publique, de A\_\_\_\_\_, ainsi que de tout tiers, dudit studio ainsi que de la cave qui en dépend et ce, dès l'entrée en force de chose jugée du jugement à venir.

n. Lors de l'audience de débats du 6 novembre 2013, B\_\_\_\_\_ a persisté dans tous les termes de sa requête alors que A\_\_\_\_\_ n'a pas pris de conclusions expresses, indiquant simplement être à la recherche d'une solution de relogement.

### **EN DROIT**

1. La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 litt. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les constatations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493, consid.1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al.1 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

L'article 51 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007, consid. 2.2).

Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspondait à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009, consid. 1).

**1.1** En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une requête d'évacuation forcée faisant suite à la résiliation du contrat de sous-location par l'intimée. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 11'891 fr. (loyer mensuel de 1'081 fr., charges comprises x 11 mois). La période de onze mois correspond à l'estimation suivante : *in casu* cinq mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour l'évacuation forcée par la force publique.

La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** S'agissant d'une décision relative à l'exécution de l'évacuation, comme en l'espèce, seule la voie du recours est recevable (art. 309 let. a CPC).

- 2.** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

**2.1** L'acte de recours a, dans le cas d'espèce, été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

**2.2** Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009, p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel).

**2.3** En l'occurrence, la recourante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. La motivation est suffisante, au sens de l'art. 321 al. 1 CPC, s'agissant du prononcé de l'exécution immédiate, de sorte que seul le recours sera déclaré recevable, qui vise exclusivement le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

L'acte de recours est dès lors recevable.

- 3.** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne, 2010, n° 2307).

- 4.** **4.1** En l'espèce, la recourante demande que du temps lui soit accordé pour trouver une solution de relogement.

**4.1.1** En vertu de l'article 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'article 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'article 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, op. cit., n° 15 ad art. 343 CPC).

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une telle méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, *Le Code de procédure civile*, 2009, p. 211).

Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 216-217).

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC).

**4.1.2** En l'espèce, la recourante n'allègue pas que l'intimée lui aurait accordé un sursis ou que des faits déterminants se seraient produits depuis le prononcé de la décision, s'opposant à son exécution. Elle indique seulement qu'elle a des revenus modestes, à savoir des prestations de l'Hospice général, et que, le loyer étant directement payé par l'Hospice général, l'intimée ne court aucun risque financier et qu'elle n'a, de surcroît, aucune urgence à récupérer le studio dont est litige. Cela étant, il ne s'agit pas de faits de nature à empêcher l'exécution de la décision au sens des dispositions sus-visées.

**4.2** La recourante invoque ensuite une violation de l'article 30 al. 4 LaCC vu sa situation financière précaire.

**4.2.1** Selon l'article 30 al. 4 LaCC, le Tribunal des baux et loyers peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après l'audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convient d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi être conduit 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 dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336, consid. 2b).

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

(arrêt non publié du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

**4.2.2** Dans le cas d'espèce, le Tribunal, dans la composition prévue par la loi (art. 30 al. 3 LaCC), a autorisé l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique de l'appelante dès le trentième jour après l'entrée en force du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers JTBL/1233/2013 en date du 6 novembre 2013.

En première instance, la recourante s'est contentée d'indiquer, sans jamais le démontrer, qu'elle était entièrement prise en charge par l'Hospice général, que cet organisme assumait le paiement de son loyer et qu'elle était à la recherche d'une solution de logement. Elle ne démontre cependant pas à satisfaction de droit qu'elle se trouverait dans une situation financière précaire l'empêchant de trouver un nouvel appartement. La recourante a également précisé sans le prouver qu'elle ne pouvait pas s'inscrire auprès de l'Office du logement et de la Gérance immobilière municipale car elle résidait à Genève depuis moins de deux ans. Elle n'a par ailleurs fourni aucune autre indication au sujet de sa situation personnelle et financière.

Elle n'a de surcroît déposé aucune pièce justifiant de sa situation financière, familiale et personnelle.

**4.3** Dès lors, les premiers juges ont correctement appliqué les principes rappelés précédemment, soit notamment le principe de la proportionnalité. Le recours sera en conséquence rejeté.

- 5.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1233/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 novembre 2013 dans la cause C/17512/2013-7-SD.

**Au fond :**

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente, Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :  
Sylvie DROIN

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.*

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