REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/180/2021 **ACJC/594/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 MAI 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 février 2021, 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_____, [compagnie d'assurances] sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.05.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/129/2021 du 23 février 2021, reçu par A_____ le 25 février suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a autorisé B_____ à faire exécuter par la force publique l'accord valant jugement ACCBL/58/2019 rendu le 20 janvier 2020, dès l'expiration d'un délai de trois mois après le prononcé 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).

Le Tribunal a tenu compte, pour fixer la durée du sursis à l'exécution de l'évacuation, du fait que les indemnités courantes avaient été versées depuis l'accord conclu par les parties, du montant important de la dette subsistant et du délai d'une année et cinq mois dont avait bénéficié A_____ pour chercher à se reloger.

B. **a.** Par acte réceptionné le 5 mars 2021 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour lui accorde un délai humanitaire de dix mois dès l'entrée en force de l'arrêt à rendre et à ce que B_____ (ci-après : B_____) soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès cette date.

Elle a préalablement conclu à ce que la Cour suspende le caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées.

b. Par arrêt présidentiel ACJC/322/2021 du 12 mars 2021, la Cour a fait droit à cette requête.

c. Dans sa réponse du 18 mars 2021, B_____ a conclu au rejet du recours.

d. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 7 avril 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces n° XX situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève.

b. Le bail a débuté le 18 mai 1991.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'360 fr. 25 par mois, charges comprises.

c. Depuis décembre 2014, A_____ a régulièrement pris du retard dans le paiement des loyers.

d. A la suite d'une vaine mise en demeure de régler un arriéré de loyer du 14 août 2019, B_____ a, par avis officiel du 18 octobre 2019, résilié le bail pour défaut de paiement pour le 30 novembre 2019.

e. Le 12 novembre 2019, A_____ a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission).

f. Par procès-verbal de conciliation ACCBL/58/2019 du 20 janvier 2020, les parties sont convenues de ce que le congé susmentionné était accepté, une unique prolongation de bail échéant au 31 décembre 2020 étant accordée à A_____, pour autant que les indemnités courantes soient régulièrement versées au plus tard le 10 de chaque mois. Le procès-verbal valait jugement d'évacuation dès le 1er janvier 2021.

g. L'appartement n'a pas été restitué par A_____ à la date convenue.

h. Par requête déposée au Tribunal le 7 janvier 2021, B_____ a conclu à ce qu'il soit ordonné à la force publique, ainsi qu'à tous huissiers judiciaires, de procéder à "l'expulsion" forcée de A_____ et de tout tiers dont elle serait responsable de l'appartement en cause.

Elle a allégué que le montant de la dette s'élevait à 94'815 fr. 95 au 6 janvier 2021.

i. A l'audience du Tribunal du 23 février 2021, B_____ a persisté dans ses conclusions.

A_____ a sollicité l'octroi d'un sursis humanitaire de dix mois, compte tenu de sa situation financière précaire et de ses problèmes de santé, ainsi que de ceux de sa fille F_____. Elle a déclaré vivre dans l'appartement avec cette dernière, ainsi que sa petite-fille, âgée de huit mois. Ses recherches de relogement étaient restées infructueuses. Les indemnités pour occupation illicite courantes étaient en partie payées par l'Hospice général.

Elle a produit des pièces, notamment un acte de naissance de C_____, deux attestations médicales "pour déduction fiscale" des 19 décembre 2019 et 21 décembre 2020, certifiant que A_____ souffrait d'une affection chronique du métabolisme, nécessitant un régime alimentaire spécifique, une décision de rente AVS du 12 mars 2020 d'un montant mensuel de 1'034 fr., deux décomptes de l'Hospice général relatifs à D_____ concernant des prestations des mois de janvier et février 2021, de respectivement 2'862 fr. et 2'908 fr., les preuves de paiement des indemnités courantes, un extrait du registre des poursuites, deux inscriptions datant respectivement des 30 janvier 2020 et 14 décembre 2020 auprès de la E_____ [caisse de pension] et des Fondations Immobilières de droit public, ainsi qu'une décision de refus d'octroi de prestations d'aide sociale du 19 octobre 2020, en raison de la fortune de A_____.

B_____ s'est opposée à l'octroi d'un délai de départ.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Formé dans le délai de dix jours et suivant la forme écrite prévue par la loi, le recours est en l'espèce recevable (art. 130, 131, 248 let. b et 321 al. 2 CPC).

1.2 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante sollicite l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation de dix mois dès l'entrée en force de l'arrêt de la Cour. Elle reproche au Tribunal de lui avoir accordé un délai trop court, compte tenu des problèmes de santé dont elle souffre, de ce qu'elle occupe le logement en cause avec sa fille et sa petite-fille, encore nourrisson, et de l'absence de solution de relogement.

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.).

Dans sa jurisprudence, la Cour de céans a notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un autre arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr.

La Cour a également accordé des sursis de neuf mois à des locataires qui étaient au bénéfice de l'assistance publique, qui s'acquittaient de leur loyer courant et dont le bailleur n'avait pas un besoin urgent de reprendre le logement. La situation modeste de ces locataires, qui était notoirement de nature à compliquer leurs recherches de relogement, constituait en effet un motif humanitaire au sens de la jurisprudence (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014, le locataire vivant de surcroît avec sa mère âgée de 84 ans; ACJC/213/2012 du 20 février 2012).

En revanche, la Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la [régie immobilière] F_____ et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

La Cour a également jugé excessif un sursis de six mois, accordé par le Tribunal. Elle a en effet considéré qu'un délai de nonante jours était suffisant, le contrat ayant été résilié pour le 31 octobre 2013, pour justes motifs, congé confirmé en octobre 2016 par le Tribunal fédéral, soit trois ans plus tard. De fait, le locataire avait bénéficié d'une prolongation proche de la durée maximale prévue par la loi. Par ailleurs, un arriéré équivalent à six mensualités s'était accumulé à la date du jugement (ACJC/559/2017 du 15 mai 2017 consid. 2.3).

2.2 En l'espèce, il est constant que le contrat de bail de la recourante a été résilié pour défaut de paiement pour le 30 novembre 2019 et que les parties sont convenues, à la suite de la contestation de la résiliation, de ce qu'une unique prolongation de bail au 31 décembre 2020 était accordée à la recourante. Celle-ci a ainsi bénéficié, de fait, au jour du jugement, de deux mois d'occupation de l'appartement sans titre juridique.

Par ailleurs, le Tribunal a tenu compte de la situation financière serrée de la recourante et de l'importance du montant de la dette envers l'intimée pour fixer la durée du sursis à trois mois depuis le prononcé de son jugement pour quitter le logement. Ce délai est équitable au sens des principes sus-rappelés.

Il sera en outre souligné que la recourante a régulièrement accumulé du retard dans le paiement de son loyer depuis de nombreuses années et que l'intimée s'est montrée compréhensive à son égard.

Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, la recourante a bénéficié de près d'un an et demi pour chercher une solution de relogement. Sur ce point, la Cour relève que la recourante n'a produit que deux inscriptions auprès de bailleurs institutionnels, datant de respectivement janvier et décembre 2020. Elle n'a ainsi pas démontré avoir recherché sérieusement un nouveau logement.

2.3 En définitive, infondé, le recours sera rejeté.

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 5 mars 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/129/2021 rendu le 23 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/180/2021-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.