RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18466/2020 **ACJC/245/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER MARS 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2020, comparant en personne,

et

Madame B_____, Monsieur C_____, Monsieur D_____, Monsieur E_____, Monsieur F_____, Madame G_____, Monsieur H_____, Monsieur I_____, Madame J_____, Madame K_____, Madame L_____, Madame M_____, intimés, comparant tous par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/832/2020 du 10 novembre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 3 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé H_____, D_____, I_____, K_____, B_____, F_____, G_____, M_____, L_____, E_____, J_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1er février 2021 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 23 novembre 2020 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et à ce que la Cour dise que l'hoirie propriétaire ne soit autorisée à requérir son évacuation que dès le 1er juillet 2021.

b. Dans leur réponse du 3 décembre 2020, les bailleurs ont conclu à l'irrecevabilité des allégués 7 et 8 et les pièces 2 et 4 du recours et au rejet dudit recours.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 5 janvier 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 13 novembre 2015, la "succession de Mme N_____", propriétaire, et O_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____ à Genève.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'900 fr. dès le 1er décembre 2019.

b. Par contrat du 18 novembre 2018, le locataire a remis en sous-location l'appartement concerné à A_____, pour une durée d'une année, du 20 novembre 2018 au 19 novembre 2019.

c. Le 27 novembre 2019, O_____ a formé une requête en évacuation à l'encontre de A_____ pour fin de bail et, le 4 décembre 2019, une seconde requête en évacuation pour défaut de paiement du loyer.

d. Par avis du 28 août 2019, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2019, après mise en demeure pour défaut de paiement.

e. Selon l'accord conclu par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le congé a été validé et une unique prolongation de bail a été accordée au locataire jusqu'au 30 juin 2020, le procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 1er juillet 2020, la bailleresse étant autorisée à recourir à la force publique dès cette date.

f. Le 21 septembre 2020, les bailleurs ont introduit devant le Tribunal des baux et loyers une requête sollicitant l'évacuation avec exécution directe de A_____.

g. Lors de l'audience du 10 novembre 2020, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, l'arriéré de loyer s'élevant à 8'569 fr. 30.

A_____ a déclaré avoir retrouvé un travail pour un revenu mensuel de 2'760 fr. brut. Elle a sollicité un délai de départ au 30 juin 2021, son enfant à charge souffrant d'autisme. Elle avait pu payer l'indemnité de novembre par le biais de [l'association caritative] P_____. Des démarches étaient en cours pour régulariser sa situation en vue d'obtenir une autorisation de séjour.

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

h. Dans son jugement du 10 novembre 2020, Le Tribunal a considéré que le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer. A_____ n'était donc au bénéfice d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux qu'elle occupait. Le Tribunal a dès lors prononcé l'évacuation de la précitée. Il a également fait droit à la requête tendant au prononcé de l'exécution de l'évacuation. Compte tenu du montant de l'arriéré de loyer, mais également du fait que A_____ avait un enfant à charge souffrant d'autisme et que des démarches étaient en cours pour régulariser sa situation, un délai a cependant été accordé jusqu'au 31 janvier 2021 afin de permettre à A_____ de s'organiser pour se reloger.

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, seul est contesté le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, en tant qu'il fixe un délai au 1er février 2021 pour l'exécution de l'évacuation.

La voie du recours est dès lors seule ouverte.

1.2 Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable (art. 321 al. 1 CPC).

1.3 Les pièces nouvelles produites par la recourante sont en revanche irrecevables (art. 326 al.1 CPC). Il en va de même de celles produites par les intimés.

1.4 Dans le cadre d'un recours, la Cour a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2307).

La recourante conteste le montant de l'arriéré de loyer, sans toutefois démontrer que c'est de manière arbitraire que celui de 8'569 fr. a été retenu par le Tribunal, en se fondant par ailleurs sur une pièce irrecevable.

2. La recourante soutient que le Tribunal n'a pas suffisamment tenu compte de sa situation personnelle, en particulier du fait que son fils nécessite des soins constants, qu'elle serait en mesure de s'acquitter du loyer au vu de ses revenus, que l'évolution de la crise sanitaire n'exclut pas que de nouvelles mesures soient mises en place, entravant ses recherches de logement, que la pénurie de logement s'aggrave et que les intimés ne se sont prévalus d'aucune urgence. Le délai requis permettrait également à son fils de terminer son année scolaire.

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 réclame l'octroi d'un délai de sept mois et demi depuis le jugement attaqué pour évacuer le logement qu'elle occupe. Cela étant, une prolongation du bail principal avait été accordée au locataire jusqu'au 30 juin 2020. C'est dès lors en définitive un délai d'une année dont bénéficierait la recourante, ce qui est largement excessif pour un sursis à l'exécution de l'évacuation.

L'autisme dont la recourante allègue que son fils, né le _____ 2011, est atteint n'est attesté que par un courrier du 18 mai 2020 du Centre de consultation spécialisé en autisme faisant état du fait qu'un bilan était réalisé à cet égard. Les résultats de ce bilan ne sont cependant pas connus, pas plus que l'ampleur de la prise en charge que nécessiterait, le cas échéant, le trouble dont souffrirait l'enfant.

La recourante n'a en outre pas démontré avoir effectué des recherches de logement qui se seraient révélées infructueuses et l'instauration éventuelle, dans le futur, de mesures en lien avec la crise sanitaire, dont le potentiel impact sur les recherches de logement de la recourante ne sont pas prévisibles, ne peut fonder l'octroi d'un délai supplémentaire.

Il est par ailleurs peu vraisemblable que la recourante soit en mesure de s'acquitter des indemnités dues, au vu du salaire qu'elle perçoit, de sorte que, de ce point de vue, les intimés ont un intérêt à récupérer le logement.

Enfin, le jugement attaqué est conforme aux jurisprudences citées par la recourante, qui accordent un sursis de près de trois mois à l'exécution de l'évacuation des locataires.

Au vu de ce qui précède, le recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué 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 (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 23 novembre 2020 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/832/2020 rendu le 10 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18466/2020-7-SD.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.