REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/197/2021 **ACJC/1105/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 SEPTEMBRE 2021

Entre

A_____ SA, sise _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2021, comparant par Me Pierre GASSER, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant en personne,
2) Madame C_____, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/398/2021 du 15 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 3 pièces au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé A_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ (sic) douze mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation anticipée pour défaut de paiement étaient réalisées. Concernant la durée du sursis à l'exécution de l'évacuation, ils ont considéré que C_____ vivait dans le logement avec sa fille âgée de 4 ans et qu'elle ne disposait que de maigres revenus, issus des prestations versées par l'assurance-chômage. Les indemnités pour occupation illicite étaient régulièrement payées. En dépit de ses recherches, la précitée n'avait pas trouvé de solution de relogement. Il se justifiait, compte tenu des éléments qui précèdent et du contexte lié à la pandémie actuelle, d'accorder aux locataires un sursis de douze mois à l'exécution du jugement d'évacuation.

B. **a.** Par acte expédié le 20 mai 2021 à la Cour de justice, A_____ SA a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement susmentionné, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à ce que la Cour sursoie à l'exécution du jugement pendant douze mois après son entrée en force, à condition que les loyers soient régulièrement payés et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'évacuation par la force publique en cas de retard de plus de 10 jours dans le paiement "d'un loyer".

Elle a fait valoir de nouveaux faits dans la partie EN DROIT de son acte.

b. Dans sa réponse du 4 juin 2021, C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. B_____ n'a pas déposé de réponse.

d. A_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de détermination spontanée, les parties ont été avisées le 9 juillet 2021 par le greffe de la Cour 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 3 pièces au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ [no.] _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'228 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 14 septembre 2020, A_____ SA a mis en demeure C_____ et B_____ de lui régler dans un délai de 30 jours un montant de 1'228 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de septembre 2020. Elle 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.

c. Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, A_____ SA a, par avis officiels des 23 et 29 octobre 2020, résilié le bail pour le 30 novembre 2020.

d. Par requête déposée le 8 janvier 2021 au Tribunal, A_____ SA a introduit action en évacuation en protection de cas clair et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de C_____ et B_____ et le paiement de la somme de 2'256 fr. 76, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2021.

e. A l'audience du Tribunal du 11 février 2021, A_____ SA a persisté dans ses conclusions, indiquant que le compte des locataires était à jour.

C_____ a déclaré vivre avec sa fille, B_____, père de cette dernière, n'ayant jamais vécu dans l'appartement. Elle bénéficiait de prestations de l'assurance-chômage, de l'ordre de 2'400 fr. à 2'700 fr. par mois. Le précité lui versait irrégulièrement un montant de 500 fr. Elle était dans l'attente d'une décision judiciaire fixant la contribution à l'entretien de sa fille.

A_____ SA a exposé souhaiter "discuter d'un délai de départ plutôt que d'un délai d'épreuve", en raison des retards dans le paiement des loyers.

B_____ a déclaré qu'il n'occupait pas le logement en cause et qu'il ne participait pas au paiement du loyer.

f. A l'audience du 15 avril 2021, A_____ SA a confirmé que les loyers étaient à jour. Elle a persisté dans ses conclusions.

C_____ a exposé n'avoir aucune solution de relogement. Sa situation financière ne s'était pas modifiée depuis février 2021. Elle a requis l'octroi d'un sursis d'une année, ce à quoi A_____ SA s'est opposée.

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

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En procédure sommaire, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, le recours formé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, relatif aux mesures d'exécution directes, est recevable pour avoir été interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise.

1.3 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, 2010, n. 2307).

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

En l'espèce, la recourante prend une conclusion nouvelle, sollicitant que le délai de douze mois de sursis à l'exécution de l'évacuation soit conditionné au paiement régulier des indemnités pour occupation illicite. Celle-ci est irrecevable. Il en va de même des faits nouvellement allégués dans la partie EN DROIT de son acte de recours.

Il s'ensuit que les griefs de la recourante en lien avec cette conclusion nouvelle ne seront pas examinés.

1.5 La recourante ne critique pour le surplus pas la durée du sursis accordée par le Tribunal.

2. La recourante reproche au Tribunal de ne pas avoir prononcé de mesures d'exécution directe à l'encontre de la locataire.

Ce grief est fondé. En effet, après avoir condamné les deux titulaires du contrat de bail à évacuer immédiatement le logement en cause, il a autorisé la recourante à requérir l'évacuation par la force publique du locataire seul, en omettant de prononcer lesdites mesures à l'encontre de la locataire également.

Par souci de clarté, le chiffre 2 du dispositif du jugement sera annulé et, la cause étant en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC), la recourante sera autorisée à

requérir l'évacuation par la force publique des locataires douze mois après l'entrée en force du jugement du 15 avril 2021.

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 20 mai 2021 par A_____ SA contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/398/2021 rendu le 15 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/197/2021-7-SE.

Au fond :

Annule ledit chiffre 2.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Autorise A_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et C_____ douze mois après l'entrée en force du jugement précité.

Rejette le recours pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; 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.

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