

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21372/2016

ACJC/697/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 JUIN 2017

Entre

1) Madame A_____, domiciliée _____, représentée par le Service de protection de l'adulte, bd Georges-Favon 28, case postale 5011, 1211 Genève 11,

2) Madame B_____, domiciliée _____, recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 décembre 2016, comparant en personne,

et

C_____, intimée, représentée par **D**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.06.2017.

EN FAIT

- A.** a. C _____ a loué à A _____ et B _____ un appartement de quatre pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.
- b. Par courrier notifié le 24 mai 2016, D _____ a résilié le contrat de bail susmentionné, pour défaut de paiement, avec effet au 30 juin 2016.
- c. A _____ et B _____ ont déposé une requête en contestation de ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 14 juin 2016.
- d. Selon le procès-verbal du 16 septembre 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, D _____, d'une part, A _____ et B _____ d'autre part, sont convenues que le congé notifié le 24 mai 2016 était accepté et qu'un délai de départ au 31 octobre 2016 était accordé aux locataires, le procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} novembre 2016.
- e. Cette décision étant définitive et exécutoire, et les locaux n'ayant pas été restitués par les locataires, la bailleresse a déposé une requête en exécution du procès-verbal suscité au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 1^{er} novembre 2016.
- f. Par ordonnance DTAE/ _____ rendue le 5 décembre 2016, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a instauré une curatelle de représentation et de gestion au profit de A _____ couvrant "*ses rapports juridiques avec les tiers, notamment en matière juridique, administrative et financière et dans le but également de lui assurer une situation de logement*".
- g. Lors de l'audience de débats du 20 décembre 2016 devant le Tribunal des baux et loyers, B _____ a déclaré qu'elle résidait à la rue _____ depuis vingt-trois ans. Représentant sa sœur A _____, elle a ajouté que cette dernière vivait avec son compagnon à Saint-Tropez, dans leur maison. Elle a sollicité l'octroi d'un sursis de trois mois et fait état de la situation de sa sœur. Elle n'a produit aucune pièce.
- h. Par jugement JTBL/1230/2016 du 20 décembre 2016, le Tribunal a autorisé C _____ à faire exécuter par la force publique le procès-verbal de conciliation du 16 septembre 2016 dès l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif).
- B.** a. A _____ et B _____ ont déposé un recours contre ce jugement le 12 janvier 2017, requérant la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, l'annulation du jugement du Tribunal, et l'octroi d'un délai de grâce au 31 mars 2017 pour évacuer l'appartement concerné.

Les recourantes ont fait grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendues, le principe de proportionnalité, et le droit au logement protégé par la Constitution cantonale.

Selon les recourantes, la décision d'exécution immédiate n'était pas motivée et ne tenait compte ni de leur état de santé, ni de leur situation financière.

b. Interpelée par la Cour, la curatrice de A_____ a fait connaître, le 13 janvier 2017, qu'elle ne ratifiait pas le recours formé par celle-ci.

c. Par arrêt du 3 mars 2017 (ACJC/239/2017), la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/1230/2016.

d. Par courrier du 6 mars 2017, la bailleresse a contesté les allégués de la recourante et a conclu à l'irrecevabilité du recours, selon elle tardif, et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a exposé que le recours devait être "*rejeté*" car il avait été formé hors délai, et a souligné que le logement n'était occupé par aucune des locataires, mais servait de garde-meubles. L'arriéré de loyer s'élevait à 25'657 fr. 35, représentant douze mois de loyers.

e. Par courrier du 15 mars 2017, la curatrice de A_____ n'a pas contesté les conclusions de la partie intimée.

f. Par courrier du 13 avril 2017, les parties ont été informées par plis du greffe de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

EN DROIT

- 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 LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans les assesseurs.

- 2.** **2.1** Le jugement entrepris a autorisé la bailleresse à faire appel à la force publique pour faire exécuter l'évacuation des locataires dès son entrée en force.

Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution d'un jugement d'évacuation (art. 309 let. a CPC et 319 let. a CPC).

2.2 Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC) et n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC).

L'exercice des droits civils confère la capacité d'ester en justice (art. 12 CC et 67 al. 2 CPC), et la capacité de revendiquer en justice ("Postulationsfähigkeit"; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.2.3 in fine, in SJ 2011 I 443), attribue de la capacité d'ester en justice, constitue une condition de recevabilité de l'acte introduit (art. 59 al. 2 let. c CPC; ATF 132 I 1 consid. 3.2; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 16 ad art. 67 CPC).

La personne qui n'a pas l'exercice des droits civils agit par l'intermédiaire de son représentant légal (art. 67 al. 2 CPC); elle ne peut pas en conséquence procéder, que ce soit personnellement ou par l'entremise d'un mandataire conventionnel (JEANDIN, op. cit., n. 7 et ss ad art. 67 CPC).

Toutefois une telle personne, pour autant qu'elle soit capable de discernement, peut accomplir provisoirement les actes nécessaires s'il y a péril en la demeure (art. 67 al. 3 let. d CPC), soit notamment, dans le cas particulier du respect des délais d'action ou de recours (STERCHI, in Berner Kommentar ZPO, 2012, n. 15 ad art. 67 CPC).

Dans cette hypothèse, le juge impartit au représentant légal un délai pour ratifier l'acte; à défaut, la requête, la demande ou le recours du représenté sera déclaré irrecevable, sous suite de frais (ATF 112 II 102 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_15/2009 du 2 juin 2009 consid. 4.1; TENCHIO, in Basler Kommentar ZPO, n. 29 ad art. 67 CPC).

En l'occurrence, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a institué une curatelle de représentation et de gestion au profit de A_____, couvrant notamment ses rapports de logement.

La curatrice de A_____ n'a pas ratifié le recours formé par cette dernière, de sorte que celui-ci doit être déclaré irrecevable dans la mesure où il émane de la recourante précitée.

2.3 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal de première instance ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 257 al. 2 CPC).

Les délais déclenchés par la communication ou la survenance d'un événement courent dès le lendemain de celles-ci (art. 142 al. 1 CPC). Les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire

suisse (art. 143 al. 1 CPC). La suspension des délais ne s'applique pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC).

En l'espèce, B_____ a reçu le jugement du Tribunal le 3 janvier 2017. Le délai pour former recours a commencé à courir le 4 janvier 2017 pour arriver à échéance le 13 janvier 2017.

Le recours a été déposé le 11 janvier 2017, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

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

- 3.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, dans la mesure où la décision entreprise ne motive pas l'exécution immédiate de l'évacuation.

3.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1).

Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Commentaire bâlois, 2013, n. 6 et 7 ad art. 256 CPC).

3.2 En l'espèce, dans son jugement du 20 décembre 2016, le Tribunal s'est référé au procès-verbal de conciliation du 16 septembre 2016 signé par les parties et valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} novembre 2016.

Certes, la motivation du jugement est succincte et ne mentionne pas la demande de la recourante d'un sursis de trois mois supplémentaires pour évacuer l'appartement. L'exécution du procès-verbal n'appelle toutefois pas plus d'explications, dans la mesure où la recourante n'a fourni aucun élément justificatif permettant de différer l'exécution de son évacuation.

La lecture de la décision entreprise permet dès lors de comprendre les motifs sur lesquels le juge a fondé sa décision, de sorte qu'elle est suffisamment motivée.

4. La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité et son droit au logement en refusant le délai de trois mois sollicité en raison de sa situation financière et de son état de santé.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

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.

4.2 En l'espèce, aucune des locataires n'habite l'appartement objet de la procédure, ce qui n'est pas contesté par la recourante. Celle-ci indique se trouver dans une situation précaire en raison de sa santé délicate et de ses finances obérées, mais n'étaye ses affirmations par aucun élément susceptible de les rendre crédibles, et n'explique pas en quoi le fait de garder cet appartement, au demeurant vide, permettrait d'améliorer sa situation et celle de sa sœur.

Par ailleurs, en signant le procès-verbal de conciliation valant jugement d'évacuation le 16 septembre 2016, la recourante a expressément accepté le congé notifié pour défaut de paiement par la bailleuse et s'est engagée à libérer l'appartement le 31 octobre 2016, une évacuation pouvant être requise dès le lendemain. La recourante n'a pas libéré le logement à l'échéance prévue, et a déjà bénéficié à ce jour, de fait, d'un sursis de plus de six mois.

En outre, le loyer de l'appartement loué n'a pas été versé depuis plus de douze mois, l'arriéré dû est important et augmente chaque mois. Ainsi, le Tribunal a correctement tenu compte des circonstances du cas et des intérêts en présence en autorisant la bailleuse à faire exécuter par la force publique le procès-verbal de conciliation du 16 septembre 2016.

Enfin, la recourante n'explique d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelles relatives au droit au logement permettraient de surseoir à son évacuation. Il est rappelé à cet égard que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a, p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

Dès lors, c'est à raison que le Tribunal a prononcé l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

En tout état de cause, le recours est sans objet dès lors que le délai sollicité, au 31 mars 2017, est échu.

Le recours sera ainsi 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 12 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/1230/2016 rendu le 20 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21372/2016-7-SD.

Déclare recevable le recours interjeté le 12 janvier 2017 par B_____ contre le jugement JTBL/1230/2016 rendu le 20 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21372/2016-7-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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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