

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2162/2014

ACJC/899/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 5 AOUT 2015**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2015, 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**\_\_\_\_\_, représentée par \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par Me André Tronchet, huissier judiciaire, route de Frontenex 122, 1208 Genève, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

---

### **EN FAIT**

**A.** **a.** B \_\_\_\_\_ (ci-après : également la bailleresse) et A \_\_\_\_\_ (ci-après : également la locataire) sont liées par un bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève).

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'477 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 13 septembre 2012, B \_\_\_\_\_ a mis en demeure A \_\_\_\_\_ de lui régler, dans les trente jours, le montant de 1'477 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour le mois de septembre 2012 et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 26 octobre 2012, résilié le bail pour le 30 novembre 2012.

**d.** Le 7 février 2014, la bailleresse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation de A \_\_\_\_\_, en procédure simplifiée, avec mesures d'exécution directes du jugement à rendre.

Non conciliée à l'audience du 10 avril 2014, l'autorisation de procéder a été délivrée à la bailleresse et l'affaire introduite au Tribunal des baux et loyers le 17 avril suivant.

**e.** Par jugement JTBL/1121/2014 du 6 octobre 2014, le Tribunal a condamné A \_\_\_\_\_ à évacuer de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de quatre pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ Genève (ch. 1 du dispositif), transmis la cause, à l'expiration du délai de recours contre le jugement, à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 3) et la procédure gratuite (ch. 4).

Ce jugement est définitif et exécutoire.

**f.** Lors de l'audience de débats du 27 janvier 2015 devant la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal, à laquelle ont participé une représentante de l'Hospice général et une représentante de l'Office du logement, la bailleresse a persisté dans les termes de sa demande, précisant que l'arriéré de loyer s'élevait à 28'595 fr. 70 pour l'appartement (dont à déduire un montant de 1'477 fr. versé la veille de l'audience).

A \_\_\_\_\_, comparaisant en personne, a indiqué vivre dans le logement avec son fils et faire toujours l'objet de saisies sur salaire. Elle a pris note qu'elle devait

---

régulièrement payer une indemnité mensuelle pour l'occupation de l'appartement, donner suite aux courriers de la régie et être joignable par téléphone.

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

- B.** Par jugement JTBL/141/2015 du 4 février 2015, communiqué pour notification aux parties le même jour, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a autorisé la bailleuse à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/1121/2014 rendu le 6 octobre 2014, dès le 1<sup>er</sup> avril 2015 (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Ce jugement a été notifié à la locataire par huissier judiciaire le 2 avril 2015, à la suite d'une erreur commise à l'occasion d'une première notification, un jugement concernant des tiers ayant été communiqué à A\_\_\_\_\_ ; celle-ci ne s'est toutefois pas manifestée à réception de ce jugement, mais uniquement à réception d'un avis de l'huissier judiciaire du 20 mars 2015 l'informant de l'exécution de l'évacuation.

- C. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 13 avril 2015, A\_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement. Elle conclut, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal et, subsidiairement, à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et à ce qu'il soit dit que la bailleuse ne pourra exécuter par la force publique le jugement du 6 octobre 2014 avant le 1<sup>er</sup> février 2016.

Elle invoque, d'une part, que le Tribunal a violé son droit d'être entendue en ne motivant pas sa décision d'exécution de l'évacuation et, d'autre part, qu'il a violé l'art. 30 al. 4 LaCC et le principe de proportionnalité.

**b.** B\_\_\_\_\_ conclut au rejet des conclusions du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par arrêt du 4 mai 2015, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement attaqué.

**d.** Aux termes de sa réplique du 8 mai 2015, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**e.** En l'absence de duplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 1<sup>er</sup> juin 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

## **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 CPC), alors que contre celles du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), le recours est ouvert (art. 319 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, seule est litigieuse la question de l'exécution de l'évacuation, cette dernière ayant fait l'objet du jugement du 6 octobre 2014, qui est définitif et exécutoire. Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable, sous réserve de ce qui suit (cf. infra consid. 2.2).

**1.3** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

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

**1.4** Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** La recourante fait valoir, en premier lieu, une violation de son droit à obtenir une décision motivée, constitutive d'une violation de son droit d'être entendue, dans la mesure où le Tribunal n'a pas expliqué pour quel motif il lui avait accordé un sursis à l'exécution de l'évacuation de moins de deux mois.

**2.1** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, lequel confère à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'un jugement ou une décision défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à donner à la personne touchée les moyens d'apprécier la portée du prononcé et de le contester efficacement, s'il y a lieu, devant une instance supérieure qui soit en mesure d'exercer son contrôle. 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. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 134 I 83 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_14/2014 du 27 août 2014 consid. 3.2, non publié in ATF 140 II 345; 9C\_877/2014 du 5 mai 2015 consid. 3.3).

**2.2** La motivation du jugement accordant un sursis à l'exécution de l'évacuation inférieur à celui requis par le locataire est essentielle, eu égard aux conséquences

pénibles que peut engendrer un tel jugement. Il est dès lors important que l'intéressé puisse comprendre les motifs qui ont guidé le tribunal et les contester de manière efficace s'il s'y estime fondé.

Cela étant, il y a lieu de relever ce qui suit compte tenu des circonstances du cas d'espèce.

Le jugement attaqué explique brièvement, dans ses considérants, que les conditions de l'exécution sont remplies et que par conséquent, le Tribunal ordonnera l'exécution du jugement du 6 octobre 2014. Dans son dispositif, il indique que l'intimée est autorisée à procéder à ladite exécution dès le 1<sup>er</sup> avril 2015. Aucun élément figurant dans le jugement ne permet de penser qu'il aurait voulu, de la sorte, accorder un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation.

Il ne ressort d'ailleurs pas du procès-verbal de l'audience devant le Tribunal du 27 janvier 2015 que la recourante aurait pris des conclusions tendant à l'octroi d'un tel sursis, alors que la maxime de disposition est applicable, et celle-ci ne fait pas valoir que ledit procès-verbal serait incomplet à cet égard.

La recourante n'ayant pas sollicité de sursis, il ne peut être considéré que la décision qui fixe au 1<sup>er</sup> avril 2015 la date à laquelle l'évacuation peut être exécutée par la force publique, et non à une date ultérieure, lui soit défavorable puisque le Tribunal ne lui a pas accordé moins que ce qu'elle réclamait. N'ayant pas sollicité de délai, elle ne peut par ailleurs pas se plaindre du fait que le Tribunal n'a pas expliqué pourquoi il ne lui en avait pas accordé un. L'exigence de motivation doit également permettre à la partie de pouvoir contester efficacement une décision. Or, dans la mesure où, à nouveau, la recourante n'avait pas requis de sursis, elle ne peut contester le jugement à cet égard et prendre, devant la Cour, de conclusion tendant à l'octroi d'un délai à l'exécution de l'évacuation au-delà du 1<sup>er</sup> avril 2015. Dans cette mesure, la conclusion subsidiaire de la recourante tendant à ce que l'exécution de l'évacuation ne puisse pas intervenir avant le 1<sup>er</sup> février 2016 est nouvelle et, partant, irrecevable (art. 326 al. 1 CPC). Le simple fait que la recourante soit désormais représentée par un conseil qui agit à titre professionnel, ce qui n'était pas le cas devant le Tribunal, n'est pas suffisant pour lui permettre de remédier à l'absence de conclusion prise en première instance.

Le grief de violation du droit d'être entendu n'est ainsi pas fondé et la conclusion de la recourante tendant au renvoi de la cause au Tribunal sera rejetée.

### **2.3 La recourante invoque également une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC.**

Aurait-il fallu considérer qu'en fixant au 1<sup>er</sup> avril 2015 la date à laquelle l'exécution de l'évacuation pouvait être requise par l'intimée, le Tribunal aurait accordé un sursis à la recourante et que cette dernière avait réclamé un délai plus long, le principe de proportionnalité n'aurait, en tout état de cause, pas été violé.

---

En effet, le bail a été résilié pour le 30 novembre 2012, soit il y a deux ans et demi et l'évacuation de la recourante a été prononcée le 6 octobre 2014. La recourante n'allègue toutefois pas avoir entrepris la moindre démarche sérieuse en vue de retrouver un nouveau logement. Elle indique en outre qu'il lui sera difficile de retrouver un appartement en raison des poursuites dont elle fait l'objet, sans toutefois expliquer qu'elle était sur le point de les solder, de sorte que ses recherches seraient plus faciles par la suite. De ce point de vue, l'octroi d'un délai ne lui permettra donc pas d'être placée dans une situation plus favorable pour trouver un nouveau logement à l'issue du délai réclamé. Elle invoque également que son fils de seize ans est scolarisé "dans les environs". Toutefois, si elle devait quitter le quartier à l'échéance du délai qu'elle réclame au 31 janvier 2016, son fils serait contraint de changer d'établissement scolaire en cours d'année, ce qui n'est pas idéal.

A l'inverse, la bailleuse ne dispose d'aucune garantie que l'indemnité de 1'477 fr. sera désormais régulièrement payée par la recourante et, même s'il s'agit d'une fondation immobilière, elle a un intérêt à ce que la dette de la recourante n'augmente pas davantage.

Dès lors, au vu de ces différentes circonstances, il n'était pas contraire au principe de proportionnalité d'autoriser l'intimée à recourir à la force publique dès le 1<sup>er</sup> avril 2015 pour faire exécuter le jugement d'évacuation du 6 octobre 2014.

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).
4. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond 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).

La recourante ayant conclu à l'octroi d'un sursis jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2016 à l'exécution du jugement, soit dix mois depuis l'introduction de son recours, et le loyer mensuel s'élevant à 1'477 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 14'770 fr.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 13 avril 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/141/2015 rendu le 4 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2162/2014-7 (OSE).

**Au fond :**

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 4).*