REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21830/2020 **ACJC/593/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 MAI 2021

Entre

SOCIETE COOPERATIVE A_____, c/o B_____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 décembre 2020, représentée par B_____, route _____, _____ (GE),

et

1) Madame C_____, domiciliée à l'EMS F_____, _____ (GE), intimée, représentée par le Service de protection de l'adulte (SPAd), bd Georges-Favon 26-28, case postale 5011, 1211 Genève 11, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur D_____, domicilié _____[GE], autre intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

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

EN FAIT

A. **a.** Par jugement non motivé JTBL/980/2020 du 22 décembre 2020, reçu le 24 décembre 2020 par la SOCIETE COOPERATIVE A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné C_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève ainsi que la cave n° XX (ch. 1 du dispositif), autorisé la SOCIETE COOPERATIVE A_____ à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et D_____ dès le 1er janvier 2022 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

b. Par courrier du 24 décembre 2020, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ a sollicité la motivation écrite du jugement.

c. Le jugement motivé JTBL/980/2020 a été notifié aux parties le 12 janvier 2021.

B. **a.** Le 22 janvier 2021, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que la Cour l'autorise à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et D_____ dès le 30 juin 2021.

Elle a produit trois pièces nouvelles (pièces 3 à 5).

b. C_____ s'en est rapporté à justice sur l'issue du recours.

c. D_____ a conclu préalablement à l'irrecevabilité des pièces 3 à 5 produites par la SOCIETE COOPERATIVE A_____ et principalement à la confirmation du jugement querellé.

d. Par avis du 1er mars 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. En date du 25 février 1960, la SOCIETE COOPERATIVE A_____, bailleresse, et E_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève et de la cave n° XX.

C_____ est devenue seule titulaire du bail par la suite.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 727 fr. par mois.

b. En décembre 2019, C_____ a dû intégrer un EMS et a autorisé son fils D_____ à demeurer dans l'appartement.

c. Par courrier du 3 janvier 2020, C_____, par l'intermédiaire du Service de protection de l'adulte (SPAd), a déclaré résilier le bail pour le 30 avril 2020 et informé la bailleresse que son fils D_____ occupait encore l'appartement.

d. La bailleresse a accepté le congé par courrier du 9 janvier 2020 et informé D_____ qu'il lui appartenait de quitter le logement pour le 30 avril 2020.

e. Par courrier du 22 janvier 2020, D_____ a sollicité un délai d'une année pour quitter l'appartement.

f. La bailleresse a accepté de lui accorder un délai de départ au 31 juillet 2020.

g. L'Hospice général s'acquitte des mensualités courantes pour le compte de D_____.

h. Le 30 octobre 2020, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ a introduit devant le Tribunal des baux et loyers une action en évacuation à l'encontre de C_____ et D_____ par la voie de la protection pour les cas clairs et a sollicité le prononcé de mesures d'exécution de l'évacuation.

i. Lors de l'audience du 22 décembre 2020, la bailleresse s'est déclarée d'accord avec un délai de départ d'ici à la fin du 1er semestre 2021.

D_____ a sollicité un délai de départ au 31 décembre 2021. Il a invoqué des difficultés psychologiques face à la situation, rendant difficile la recherche d'un nouveau logement. Il était assisté dans ses démarches par une assistante sociale mais se heurtait au refus des régies, dès lors qu'il était au bénéfice de l'aide de l'Hospice général et faisait l'objet d'un acte de défaut de biens. Un délai supplémentaire lui permettrait de solliciter des fonds afin de solder l'acte de défaut de biens.

Il a produit un certificat médical daté du 2 décembre 2020, rédigé par le service d'addictologie du Département de psychiatrie des HUG, indiquant qu'il présentait une dégradation de son état psychique associant une thymie triste et une forte anxiété dans un contexte d'annonce d'expulsion, ce qui impactait négativement ses capacités organisationnelles et ses démarches de relogement.

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

EN DROIT

1. **1.1** Le recours, formé contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges et interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, est recevable (art. 309 let. a, 319 let. a et 321 CPC).

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

Il s'ensuit que les pièces 3 à 5 produites par la recourante sont irrecevables, de même que les faits nouveaux y relatifs.

1.3 Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante remet en cause la constatation des faits telle qu'effectuée par le Tribunal en tant qu'il n'a pas tenu compte de ses déclarations relatives aux difficultés rencontrées par l'intimé avec le voisinage.

2.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 5; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief de l'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

2.2 En l'espèce, la recourante n'a pas développé son grief sous l'angle de l'arbitraire, de sorte que celui-ci apparaît d'emblée infondé.

En tout état, la Cour relève que les problèmes de voisinage allégués par la recourante ne ressortent que de ses propres déclarations, sont contestés par l'intimé et ne sont corroborés par aucun moyen de preuve, étant rappelé que les pièces nouvelles produites à l'appui de son recours sont irrecevables. Les seules déclarations de la recourante n'étant pas de nature à modifier l'issue du litige, aucune constatation manifestement inexacte des faits ne peut être reprochée au Tribunal sur ce point.

3. Le Tribunal a retenu que l'intimé connaissait une dégradation de son état psychique rendant difficiles les démarches en vue d'un relogement. Il ne restait cependant pas inactif et avait entrepris, avec l'aide de son assistante sociale, de nombreuses démarches dans ce sens, sans succès. Si la recourante avait consenti à un délai de départ au 30 juin 2021, un délai supplémentaire au 31 décembre 2021 permettrait à l'intimé de trouver les fonds nécessaires pour solder son acte de défaut de biens et faciliterait ainsi des recherches plus étendues, aucun retard de paiement n'étant par ailleurs à déplorer.

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation et violé le principe de proportionnalité en accordant un sursis humanitaire de douze mois. Elle soutient que le délai de six mois qu'elle avait proposé tenait compte de manière suffisamment équitable de la situation personnelle, financière et médicale de l'intimé. De plus un délai plus large serait incompatible avec l'esprit de la loi, qui limite la durée du sursis à un délai bref, et reviendrait à accorder une prolongation de bail déguisée prohibée par la jurisprudence.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant que 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.

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/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014

consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

Dans l'ACJC/245/2021 du 1er mars 2021 consid. 2.2, la Cour de céans a estimé qu'un délai d'une année était largement excessif pour un sursis à l'exécution de l'évacuation.

3.2 En l'espèce, le délai d'un an octroyé par le Tribunal apparaît excessif au regard de la jurisprudence précitée. En effet, même dans un cas où la bailleresse n'a pas de besoin urgent de récupérer le logement et où l'indemnité pour occupation illicite est régulièrement payée, comme en l'espèce, le sursis humanitaire ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail.

En l'occurrence, le bail principal a été résilié par la locataire pour le 30 avril 2020, étant souligné que celle-ci n'occupe plus le logement litigieux.

Un sursis au 31 décembre 2021 reviendrait à prolonger le bail de vingt mois, ce qui est contraire aux principes rappelés ci-dessus, ce d'autant plus que l'intimé savait depuis janvier 2020 déjà qu'il devrait quitter l'appartement. La recourante s'est par ailleurs montrée conciliante en lui accordant un délai de départ initial au 31 juillet 2020, puis au 30 juin 2021.

Ce dernier délai proposé par la recourante, correspondant à un sursis de six mois au moment du jugement, apparaît en l'occurrence équitable, compte tenu des particularités du cas d'espèce. Il permet en effet de tenir compte adéquatement des problèmes psychiques de l'intimé, dont les conséquences sont néanmoins atténuées par l'aide qu'il reçoit de son assistante sociale dans le cadre de ses démarches, et de sa situation modeste, laquelle rend l'obtention d'un logement difficile en dépit de ses recherches, étant rappelé qu'il a déjà bénéficié d'un temps non négligeable pour se reloger, supérieur à celui qu'il avait lui-même sollicité en janvier 2020.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, il n'y a pas lieu de considérer qu'un délai plus long permettrait à l'intimé d'assainir sa situation financière, dès lors qu'il n'a donné aucune information sur les fonds qui devraient lui permettre de solder son acte de défaut de biens, ni sur le moment auquel il pourrait en bénéficier. Un sursis supérieur à six mois ne se justifie donc pas.

Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et la recourante sera autorisée à requérir l'évacuation de l'intimé par la force publique dès le 1er juillet 2021, étant précisé que la cause est devenue sans objet s'agissant de l'intimée, dès lors qu'elle n'occupe plus le logement litigieux.

4. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 janvier 2021 par la SOCIETE COOPERATIVE A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/980/2020 rendu le 22 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21830/2020-7-SD.

Au fond :

Annule le chiffre 2 précité, statuant à nouveau sur ce point :

Autorise la SOCIETE COOPERATIVE A_____ à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ dès le 1er juillet 2021.

Dit que le recours est sans objet en tant qu'il est dirigé contre C_____.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.