REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2430/2020 **ACJC/13/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JANVIER 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, Genève, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 juillet 2020, 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_____ SA, sise _____ (GE), intimée, représentée d'abord par C_____ puis comparant par Me Miguel OURAL, avocat, route de Chêne 30, case postale 615, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.01.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/527/2020 du 23 juillet 2020, reçu le 27 juillet 2020 par A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), 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 n° XX de 3 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et la cave n° XX qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ deux mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ au versement à B_____ SA de la somme de 1'060 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2020 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement était valable. A_____ ne disposant plus d'aucun titre l'autorisant à occuper l'appartement, son évacuation devait être ordonnée. Compte tenu des problèmes de santé et financiers de la locataire et du montant de l'arriéré, il se justifiait de prononcer l'exécution forcée du jugement deux mois après son entrée en force.

B. **a.** Par acte intitulé "recours", expédié le 6 août 2020 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante ou la recourante) forme recours contre ce jugement.

Elle a conclu préalablement à la restitution de l'effet suspensif. Principalement, elle conclut à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal pour une nouvelle audience en présence d'un représentant de la bailleresse. Subsidiairement, elle conclut à ce que la Cour annule les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement, cela fait et statuant à nouveau, lui octroie un délai humanitaire de douze mois dès l'entrée en force de l'arrêt de la Cour en autorisant B_____ SA à l'échéance de ce délai à requérir son évacuation par la force publique, et la condamne au paiement du montant de 611 fr. 55.

b. La requête de restitution de l'effet suspensif a été jugée sans objet par décision présidentielle du 18 août 2020, l'acte formé, considéré comme un appel, suspendant la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement.

c. Dans sa réponse du 24 août 2020, B_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée), conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 15 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° XX de 3 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et de la cave n° XX qui en dépend.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'673 fr. par mois.

c. Par avis comminatoire du 14 octobre 2019, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'446 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de septembre et octobre 2019, ainsi que de frais de rappel à hauteur de 170 fr. et de frais de mise en demeure à hauteur de 50 fr., et l'a informée 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.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 11 décembre 2019, résilié le bail pour le 31 janvier 2020.

e. La locataire n'a pas contesté le congé. Les locaux n'ont pas été restitués à l'échéance du délai de congé.

f. Par requête en protection de cas clair du 6 février 2020 devant le Tribunal, la bailleresse a conclu à l'évacuation de la locataire et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation. Elle a également conclu au paiement de 6'340 fr. 15 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2020, correspondant à des arriérés de loyers, plus 349 fr. 05 de frais de débouchage de lavabo.

g. A l'audience du Tribunal du 23 juillet 2020, la bailleresse, représentée par la régie C_____, a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 1'060 fr. 70, a réduit ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant et a produit un décompte actualisé, sur lequel figure le montant de 349 fr. 05 lié au débouchage du lavabo. La locataire a indiqué gagner entre 4'000 fr. et 5'000 fr. par mois, vivre seule dans l'appartement et souffrir de crises d'épilepsie. Elle a sollicité une reconvocation de la cause en présence de la bailleresse et l'octroi d'un délai humanitaire de douze mois à l'exécution de l'évacuation, précisant que ses retards de paiement étaient dus à ses problèmes de santé. La bailleresse a rappelé que le bail avait déjà été résilié deux fois par le passé, qu'il y avait en outre régulièrement eu des rappels et que l'administrateur de la bailleresse avait confirmé au mois de juin qu'il ne souhaitait pas poursuivre la relation de bail quand bien même la locataire réussissait à se mettre à jour dans le paiement des loyers.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

1.1.2 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, la Cour n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3).

Selon la jurisprudence, l'intitulé erroné de l'acte ne saurait porter préjudice à son auteur, pour autant que son écriture remplisse les conditions formelles de la voie de droit en cause (ATF 136 II 497 consid. 3.1; 134 III 379 consid. 1.2).

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.1.3 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

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

1.2 **1.2.1** En l'espèce, la locataire conclut à l'annulation du dispositif du jugement entrepris dans son ensemble. Ainsi, en ce qu'il est dirigé contre le prononcé de l'évacuation et la condamnation au paiement, en retenant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. au vu notamment du montant du loyer (6 x 1'673 fr.), l'acte doit être considéré comme un appel, quand bien même il est intitulé recours. Il est recevable, pour avoir été interjeté à temps et dans la forme prescrite par la loi.

Non motivé en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation, l'appel est irrecevable à cet égard.

1.2.2 En ce que la locataire demande un sursis à l'exécution, la voie du recours est ouverte. Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

2. L'appelante conteste pour la première fois en appel devoir payer les frais de débouchage du lavabo et soutient que ceux-ci doivent venir en déduction du montant de 1'060 fr. 70 réclamé par l'intimée, qu'elle a été condamnée à payer.

2.1 La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

2.2 L'appelante n'a pas contesté devant le Tribunal le montant de 349 fr. 05, figurant tant sur le décompte annexé à la requête que sur celui actualisé produit à l'audience, correspondant à des frais de débouchage du lavabo.

Sa conclusion tendant au déboutement de l'intimée sur ce point est nouvelle et ne remplit pas les conditions de l'art. 227 CPC. Elle est irrecevable.

En tout état, elle est infondée, les frais d'entretien courant de la chose louée étant à la charge du locataire (art. 259 CO).

3. La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 30 al. 1 LaCC, en n'exigeant pas la présence de la bailleresse à l'audience du 23 juillet 2020 et en n'ordonnant pas la convocation d'une nouvelle audience à cette fin.

3.1 Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords

de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre les parties et ne change strictement rien à l'obligation du locataire de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

3.2 En l'espèce, la bailleresse était représentée lors de l'audience devant le Tribunal par la régie en charge de l'immeuble, laquelle a exposé les motifs pour lesquels l'intimée maintenait sa requête malgré le paiement des arriérés de loyer, ce qu'elle était parfaitement fondée à faire.

La position de la bailleresse était donc connue et la recourante n'explique pas pourquoi celle-ci aurait dû exposer elle-même, lors d'une nouvelle audience, sa position qui avait pourtant déjà été relatée de manière claire par la régie. Le Tribunal ne devait par ailleurs pas prolonger la procédure compte tenu du principe de célérité applicable en procédure sommaire.

Par conséquent, le Tribunal, qui dispose d'une grande liberté dans la manière dont il conduit la procédure, n'a pas violé l'art. 30 al. 1 LaCC en ne convoquant pas une nouvelle audience pour assurer la présence de la bailleresse.

Le grief est infondé.

4. La recourante reproche au Tribunal de lui avoir accordé un sursis insuffisant pour se reloger compte tenu de ses problèmes de santé et de la crise sanitaire actuelle. Elle estime que le Tribunal n'a pas correctement tenu compte de ces éléments et a violé ainsi le principe de proportionnalité, prévu à l'art. 30 al. 4 LaCC.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également 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.

4.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient la recourante, le Tribunal a correctement tenu compte de ses problèmes de santé et du montant des arriérés dans la pesée des intérêts, en accordant un sursis à l'exécution du jugement de deux mois après son entrée en force.

Certes, des problèmes de santé peuvent théoriquement entraver la recherche d'un logement. Cependant, la recourante n'a produit aucune pièce permettant de considérer l'ampleur et la durée de ses problèmes de santé. En outre, elle n'explique pas en quoi la crise sanitaire actuelle affecte concrètement ses recherches. Elle ne justifie d'ailleurs pas avoir entrepris des démarches en vue de se reloger. Sa situation financière devrait d'ailleurs lui permettre d'obtenir la conclusion d'un nouveau bail sans trop de difficultés. L'argument du montant modique de l'arriéré ne suffit pas à accorder un délai supérieur à celui déjà accordé par le Tribunal.

Dans les faits, la recourante a déjà bénéficié, du fait de la procédure, d'une occupation des lieux de près de dix mois. Lui accorder un sursis de douze mois équivaudrait en fait à une prolongation du bail ce qui n'est pas admissible au sens de la jurisprudence.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'il autorise l'exécution de l'évacuation dès le 60ème jour après l'entrée en force de ce jugement. Le recours sera donc rejeté.

Les arrêts de la Cour auxquels la recourante se réfère, sans rapport avec sa situation personnelle, ne sont pas pertinents en l'espèce et ne permettent pas d'aboutir à une autre solution.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 6 août 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/527/2020 rendu le 23 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2430/2020-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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