



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2630/2017

ACJC/392/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 MARS 2019

Entre

A _____ **SA**, sise avenue _____, _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2018, comparant en personne,

et

B _____, intimée, représentée par **C** _____ **SA**, avenue _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.03.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1065/2018 du 27 novembre 2018, reçu par les parties le 3 décembre 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout tiers la surface commerciale de 99 m² et l'arcade commerciale de 69 m², situées au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue _____ à D_____(Genève), le box n° 1_____ et le box n° 2_____ situés au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis avenue _____ à D_____, de même que les places de stationnement extérieures n° 3_____ et 4_____ situées à l'avenue _____ à D_____(ch. 1 du dispositif), autorisé la B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 12 décembre 2018 à la Cour de justice, A_____ SA forme "appel" contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce qu'un délai de six mois, à savoir au 30 juin 2019, lui soit octroyé pour restituer les locaux. Elle relève qu'au vu de l'ensemble des circonstances, "il aurait été opportun de [lui] laisser encore une chance de [se] mettre à jour", sans cependant critiquer le prononcé de l'évacuation.
- b.** Dans sa réponse du 21 décembre 2018, la B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont été informées le 25 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :
- a.** Les parties ont été liées par des baux à loyer portant sur la location d'une surface commerciale de 99 m² et d'une arcade commerciale de 69 m² situées au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue _____ à D_____(Genève), d'un box n° 1_____ et d'un box n° 2_____ situés au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis avenue _____ à D_____, de même que deux places de stationnement extérieures n° 3_____ et 4_____ situées à l'avenue _____ à D_____.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu mensuellement à 1'008 fr. pour l'arcade commerciale de 69 m², 1'567 fr. 45 pour la surface commerciale de 99 m², 100 fr. pour le box n° 1_____, 125 fr. pour le box n° 2_____ et 25 fr. pour les places de stationnement.

b. Par avis comminatoires du 29 juillet 2016, la B_____ (ci-après : la bailleuse ou la CAISSE) a mis en demeure A_____ SA (ci-après : la locataire), de lui régler dans les 30 jours les sommes de 5'742 fr. 44 pour la surface commerciale de 99 m², 3'626 fr. pour l'arcade commerciale de 69 m², 600 fr. pour le box n° 1_____, 425 fr. pour le box n° 2_____, 150 fr. pour la place de stationnement n° 43 et 100 fr. pour la place de stationnement n° 42 à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1^{er} avril au 31 juillet 2016, 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.

c. Par avis officiels du 2 novembre 2016, la CAISSE a résilié le bail avec effet au 31 décembre 2016 pour non-paiement de loyers.

d. Par requêtes en protection des cas clairs déposées le 3 février 2017, la CAISSE a requis du Tribunal l'évacuation de la locataire et l'exécution directe de l'évacuation.

e. Plusieurs audiences se sont tenues devant le Tribunal, lors desquelles A_____ SA a pris des engagements de payer les arriérés ainsi que les indemnités courantes et des délais d'épreuve lui ont été accordés.

La locataire n'a pas respecté ses engagements, de sorte qu'il subsistait un arriéré de loyer.

f. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 25 novembre 2018.

EN DROIT

- 1.** La Cour comprend que la locataire, qui plaide en personne, conteste uniquement l'exécution de l'évacuation. En effet, à juste titre, elle ne formule aucune critique à l'égard du prononcé de l'évacuation, les conditions des art. 257d CO et 257 CPC étant manifestement réalisées. En outre elle conclut expressément à ce qu'un délai au 30 juin 2019 lui soit octroyé pour restituer les locaux.

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

Interjeté dans le délai de 10 jours prévu par la loi (art. 321 al. 2 CPC), et suffisamment motivé, le recours est recevable.

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

1.3 Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

1.4 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante sollicite un sursis au 30 juin 2019 à l'exécution de l'évacuation.

2.1 Cette conclusion, prise pour la première fois devant la Cour, est nouvelle, donc irrecevable, de sorte que le recours doit être rejeté pour ce motif déjà.

En tout état de cause, le recours est mal fondé pour les motifs développés ci-dessous.

2.2 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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; 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.

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

2.3 En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisqu'il s'agit de locaux commerciaux.

Même à considérer le principe de proportionnalité, la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé à la locataire le 2 novembre 2016, avec effet au 31 décembre 2016, de sorte que la

recourante occupe les objets loués sans droit depuis bientôt 26 mois. La locataire a de fait bénéficié de temps pour planifier son départ et n'a pas dû faire face à un départ précipité. A travers la présente procédure de recours, elle aura en outre bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ trois mois, correspondant finalement au bref sursis préconisé par la jurisprudence.

En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a autorisé la bailleuse à requérir immédiatement l'évacuation de la locataire.

- 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 12 décembre 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1065/2018 rendu le 27 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2630/2017-8-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

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.