



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26475/2019

ACJC/865/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 22 JUIN 2020**

Entr

Madame A_____, domiciliée _____, _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2020, représentée par B_____, rue _____, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____, _____, _____ (GE), intimée, représentée par la régie D_____ SA, _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/88/2020 du 4 février 2020, notifié le 10 février suivant à A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné celle-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de cinq pièces n° 1_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à E_____ [GE] ainsi que la place n° 3_____ et la place extérieure n° 4_____ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5_____ à E_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 60^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ à verser à C_____ les sommes de 10'091 fr. 65 et 366 fr. (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont notamment retenu que la résiliation pour défaut de paiement notifiée à A_____, locataire, par C_____, bailleresse, était valable, de sorte que depuis l'expiration du terme fixé la première ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. L'évacuation de A_____ assortie des mesures d'exécution requises par la bailleresse devait être prononcée. Afin de permettre à la locataire de finaliser ses démarches en vue de l'obtention de fonds ou de recouvrement de créances, le Tribunal lui a accordé un sursis de 60 jours à l'exécution.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 20 février 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou la recourante) forme recours contre ledit jugement, dont elle sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif. Cela fait, elle conclut à ce que la bailleresse soit autorisée à faire exécuter par la force publique ledit jugement à partir du 1^{er} mars 2021 et au déboutement de la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions.
 - b.** Dans sa réponse du 5 mars 2020, C_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au rejet du recours, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes autres ou contraires conclusions.
 - c.** Par arrêt présidentiel du 4 mars 2020, la Cour de justice a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.
 - d.** Par réplique et duplique des 19 mars et 31 mars 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
 - e.** Elles ont été avisées le 27 avril 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les 12 et 31 août 2015, les parties ont conclu des contrats de bail à loyer portant sur la location respectivement d'un appartement de 5 pièces n° 1_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à E_____ [GE] (GE) avec une cave n° 3_____ et d'une place extérieure n° 4_____ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5_____ à E_____ [GE].

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'824 fr. par mois pour l'appartement et 61 fr. pour la place de parking.

b. Par avis comminatoires du 15 juillet 2019, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'600 fr. pour l'appartement et de 122 fr. pour le parking, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de juin à juillet 2019, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 30 août 2019, résilié les baux pour le 31 octobre 2019.

d. Par requêtes déposées le 22 novembre 2019 au Tribunal, la bailleresse a introduit action en évacuation et sollicité en outre l'exécution directe de l'évacuation de la locataire des locaux loués. Elle a enfin conclu à la condamnation de la locataire à lui verser les sommes de 10'091 fr. 65 pour l'appartement et de 366 fr. pour la place de stationnement.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 14 janvier 2020, la bailleresse a déclaré que l'arriéré s'élevait à 13'239 fr. 65 pour l'appartement et à 488 fr. pour la place de parking. Un versement de 500 fr. avait été fait le 11 décembre 2019. Elle avait eu un contact avec le CSP et appris par B_____ qu'une demande de fonds avait été adressée à la Fondation F_____ en octobre 2019. Elle était sans nouvelle depuis lors, également du CAS de G_____ [GE].

La locataire a exposé être devenue infirmière indépendante depuis une année et ne pas avoir été payée pour un grand nombre de prestations à hauteur de 24'000 fr., la Caisse des médecins se chargeant du recouvrement. Elle avait adressé au CAS de G_____ [GE] "les documents demandés".

La cause a été reconvoquée le 28 janvier 2020.

Lors de cette seconde audience, la locataire a déclaré qu'elle devrait prochainement avoir une mission comme salariée. Elle s'était rendue au CAS de G_____ [GE] qui lui avait remis des documents en vue de l'obtention d'un

appartement. La demande de fonds à la Fondation F_____ n'avait pas encore été faite et elle ignorait où en étaient les démarches en vue de récupérer les 24'000 fr.

La bailleresse a dit vouloir trouver une solution pour le paiement du courant en plus de l'arriéré. Si l'un et l'autre étaient payés, elle pourrait surseoir à l'exécution du jugement.

La locataire a encore déclaré qu'elle avait deux filles et a sollicité un sursis humanitaire de 12 mois.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que la voie du recours est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

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

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

Les allégations nouvelles de la recourante relatives à ses difficultés à se reloger sont nouvelles et partant irrecevables.

2. La recourante reproche au Tribunal de ne pas avoir lui avoir accordé un sursis suffisant pour assainir sa situation financière et se reloger.

2.1 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 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.

2.2 En l'espèce, il apparaît que la recourante, qui occupe l'appartement avec ses deux filles adolescentes, peine à entreprendre voire à assurer le suivi sérieux des démarches devant lui permettre d'assainir sa situation financière, voire de se reloger. Il en résulte que depuis la résiliation, l'arriéré a considérablement augmenté, pour être aujourd'hui important, et que le loyer courant n'est pas non plus acquitté régulièrement, ceci étant pourtant une condition mise par la bailleuse au règlement amiable du dossier. Dans les faits, la locataire a déjà bénéficié d'une prolongation de bail de plus de six mois, en raison de la procédure, sans que des perspectives sérieuses et concrètes d'un changement de situation ne se dessinent. Ainsi, les premiers juges ont correctement tenu compte des éléments du dossier et aucun motif humanitaire supplémentaire ne justifie de reporter davantage l'exécution de l'évacuation.

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 60^{ème} jour après l'entrée en force dudit jugement et le recours sera donc rejeté.

- 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 20 février 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/88/2020 rendu le 4 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26475/2019-7-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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

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 173.1110), 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.