REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27926/2019 **ACJC/48/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 JANVIER 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 septembre 2020, comparant en personne,

et

1) B_____, [fondation de prévoyance] sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____,
2) Monsieur D_____, p.a. Madame A_____, _____, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.01.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/687/2020 du 29 septembre 2020, expédié aux parties pour notification le 6 octobre 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné D_____ et A_____, locataires, à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement n° _____ de 4 pièces situé au 2ème étage et le dépôt de 16 m² n° _____ au 1er sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____, bailleresse, à requérir l'évacuation par la force publique de D_____ et A_____ dès le 30ème jour après 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).

Afin de permettre aux locataires de prendre leurs dispositions pour restituer les locaux, le Tribunal a prononcé l'exécution forcée du jugement 30 jours après son entrée en force, tenant ainsi compte du montant de l'arriéré, de l'absence de proposition de rattrapage et de paiement des indemnités courantes et du fait que le logement était occupé par A_____ et ses deux enfants.

B. **a.** Par acte déposé au Tribunal le 26 octobre 2020 et transmis à la Cour de justice le lendemain, A_____ - qui n'a pas retiré le pli recommandé contenant le jugement précité à l'échéance du délai de garde postal soit au 14 octobre 2020 - forme "opposition" contre ledit jugement. En invoquant l'art. 30 al. 4 LaCC, elle "conteste le bien-fondé de la décision", qui la prive "avec [s]es deux enfants de tout abri". Elle demande un sursis "à l'exécution du jugement pour des motifs humanitaires", soit "un délai supplémentaire" pour trouver une solution de relogement.

Elle allègue des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 5 novembre 2020, B_____ persiste dans ses conclusions en évacuation.

Elle allègue des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle.

c. A_____ n'a pas retiré le pli recommandé par lequel la Cour lui impartissait un délai pour répliquer.

d. Les parties ont été informées le 2 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

e. D_____ n'a déposé aucune détermination.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier de première instance :

a. Par contrat du 23 janvier 2009, B_____, bailleresse, a remis à bail à A_____ et D_____, locataires "engagés conjointement et solidairement entre eux", un appartement n° _____ de 4 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève. Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 1'277 fr., plus 180 fr. de provision pour chauffage et eau chaude.

Le 11 mai 2019, les mêmes parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un dépôt de 16 m^2 n° _____ au 1er sous-sol du même immeuble. Le dernier loyer a été fixé à 141 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 12 septembre 2019 (appartement), respectivement du 13 août 2019 (dépôt), la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours les montants de 5'639 fr. 70 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour l'appartement pour la période du 1er juin au 30 septembre 2019 et de 733 fr. 25 pour le dépôt pour la période du 1er mai au 31 août 2019, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier les baux 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 des 24 octobre et 26 septembre 2019, résilié les baux pour le 30 novembre 2019 (appartement), respectivement 31 octobre 2019 (dépôt).

d. Par requêtes du 10 décembre 2019, la bailleresse a requis du Tribunal le prononcé de l'évacuation des locataires de l'appartement et du dépôt, ainsi que l'exécution directe de l'évacuation.

Les causes relatives à l'appartement (C/27926/2019) et au dépôt (C/2_____/2019) ont été jointes sous le numéro de cause C/27926/2019.

e. Les parties ont été convoquées à trois audiences, qui ont eu lieu les 4 et 25 février et 29 septembre 2019. La bailleresse a accepté deux renvois pour permettre à A_____ de s'adresser à l'Hospice général.

Lors de la dernière audience, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait à 12'000 fr. pour l'appartement et 1'623 fr. pour le dépôt.

A_____ s'est opposée à la requête et a sollicité, sans en préciser la durée, un délai à l'exécution de l'évacuation. Elle a déclaré disposer mensuellement de 933 fr., soit 333 fr. d'allocation logement et 600 fr. d'allocations familiales. L'Hospice général l'avait prise en charge durant quatre mois, de février à mai 2020. Il avait cessé ses prestations au motif qu'elle était titulaire d'une société de

transports, laquelle n'avait toutefois aucune activité. Elle occupait l'appartement avec ses deux enfants âgés de 3 et 13 ans, pour lesquels elle ne percevait pas de contribution d'entretien. Le dépôt lui servait de cave.

D_____ n'a été ni présent ni représenté aux audiences.

f. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 29 septembre 2019.

EN DROIT

1. La locataire ne conteste le jugement du 29 septembre 2020 qu'en tant qu'il autorise la bailleresse à requérir l'évacuation dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2 du dispositif). Elle ne critique pas le prononcé de l'évacuation.

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).

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 157 al. 2 CPC).

En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai (cf. également art. 138 al. 3 let. a et 142 al. 3 CPC) et suivant la forme prescrits par la loi et est ainsi recevable.

1.2 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.3 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Les allégations et pièces nouvelles des parties ne sont donc pas recevables, de sorte que la Cour examinera la cause sur la base du dossier qui se trouvait en mains du Tribunal.

2. La Cour comprend que la recourante sollicite un sursis à l'exécution de l'évacuation plus long que celui accordé par le Tribunal. La recourante ne précise toutefois pas la durée du sursis requis, comme c'était d'ailleurs le cas en première instance. Même si en cas d'admission du recours, ladite conclusion ne pourrait pas être reprise dans l'arrêt à rendre (cf. ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, SJ 2012 I 373; ATF 138 III 213 consid. 2.3), la Cour admettra la recevabilité du recours, dans la mesure où celui-ci émane d'un plaideur en personne sans connaissances juridiques.

2.1 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).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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.

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/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

2.2 En l'espèce, il sied de relever en premier lieu que la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas à l'évacuation du dépôt.

Par ailleurs, le fait que la recourante occupe le logement avec ses deux enfants âgés de 3 et 13 ans a été à juste titre prise en compte par le Tribunal. Il y a lieu de souligner également les difficultés financières invoquées par la recourante et le fait qu'elle ne perçoit plus l'aide sociale. D'un autre côté cependant, l'arriéré s'élevait, au 29 septembre 2020, à 12'000 fr. pour l'appartement et à 1'623 fr. pour le dépôt et la locataire n'a fait aucune proposition concrète pour rattraper le retard, ni pour payer les indemnités pour occupation illicite courantes. De plus, le bail du logement a été résilié avec effet au 30 novembre 2019. Il résulte de la réponse de l'intimée du 5 novembre 2020 que l'évacuation n'a toujours pas été exécutée, en dépit du fait que le recours n'a pas effet suspensif (art. 325 al. 1 CPC). Ainsi, la recourante occupe le logement litigieux sans titre juridique depuis plus de treize mois. En outre, en raison de la présente procédure, elle a obtenu dans les faits un sursis de plus de trois mois à compter du prononcé du jugement attaqué, ce qui constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés. Il apparaît en définitive qu'en autorisant la bailleresse à requérir l'évacuation forcée des

locataires dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement d'évacuation, le Tribunal n'a pas violé le principe de proportionnalité et n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

Le recours sera donc rejeté.

3. La procédure est gratuite, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 26 octobre 2020 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/687/2020 rendu le 29 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27926/2019-7-SE.

Au fond :

Rejette le recours.

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 Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.