

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28200/2017

ACJC/938/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 12 JUILLET 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ Genève, recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2018, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (Allemagne), intimée, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle a fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/44/2018 rendu le 18 janvier 2018, notifié aux parties par pli du 29 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) 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 de 2 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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 déposé au greffe de la Cour de justice le 7 février 2018, A_____ (ci-après : la recourante) forme recours contre ce jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que B_____ soit autorisée à faire exécuter son évacuation par la force publique dès le 1^{er} septembre 2018.

b. Par arrêt rendu le 14 février 2018, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement, le recours n'étant *prima facie* pas dénué de toute chance de succès et eu égard à la courte durée présumable de la procédure.

c. Dans sa réponse du 19 février 2018, B_____ conclut à la confirmation du jugement.

Elle produit deux pièces nouvelles.

d. Les parties ont été avisées le 6 mars 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Le 21 novembre 1977, C_____, alors propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces n° 1_____ au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année débutant le 1^{er} décembre 1977 et échéant le 30 novembre 1978. Il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé au montant annuel de 9'000 fr.

b. B_____ est devenue actionnaire-locataire de la C_____ le 8 mai 2000 en héritant, au décès de sa mère, du certificat d'actions n° 2_____ portant sur le logement ci-dessus, endossant la qualité de bailleur dans la relation de bail avec A_____.

c. Par avis officiel du 13 juillet 2015, B_____ a résilié le bail de l'appartement pour l'échéance contractuelle du 30 novembre 2015, au motif de sa volonté d'aliéner ce dernier par la vente de son certificat d'actions.

d. Par jugement JTBL/1013/2016 rendu le 4 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié à A_____ pour le 30 novembre 2015 et lui a octroyé une unique prolongation de bail de deux ans, venant à échéance le 30 novembre 2017.

Il a été retenu, dans le cadre de la pesée des intérêts, que A_____ vivait dans le logement depuis quarante ans, mais résidait la moitié de l'année à F_____ [France], auprès de ses sœurs; elle n'avait entrepris aucune recherche de relogement alors qu'elle savait, depuis 2014, que la bailleuse souhaitait vendre son logement et s'était contentée de refuser les propositions de la régie. B_____, qui résidait en Allemagne, à _____, avait démontré un intérêt digne de protection à récupérer son bien pour le vendre et utiliser le produit de cette vente pour acquérir un bien, ne percevant aucun revenu hormis les locations tirées de ses cinq appartements qu'elle détenait à Genève; son besoin n'était pas urgent dès lors qu'elle ne démontrait pas avoir cherché à acquérir un logement en Allemagne.

Cette décision n'a fait l'objet d'aucun appel de A_____.

e. Le 12 juin 2017, B_____ s'est vue délivrer une autorisation de vendre le logement considéré en application de l'art. 39 LDTR, au prix de 500'000 fr. aux consorts D_____.

f. Le logement n'a pas été restitué par A_____ le 30 novembre 2017.

g. Par requête déposée au Tribunal le 1^{er} décembre 2017, B_____ a agi en évacuation à l'encontre de A_____ par la voie de la procédure sommaire en protection des cas clairs.

Elle a conclu à ce que l'évacuation immédiate de A_____ soit prononcée et qu'elle soit autorisée à mettre en œuvre un huissier judiciaire et la force publique pour procéder à l'expulsion de cette dernière de l'appartement, dès l'entrée en force du jugement.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 18 janvier 2018, A_____ a déclaré qu'elle recherchait des solutions de relogement, mais qu'elle rencontrait des difficultés en raison de sa situation financière. Seule une autorisation de vendre l'appartement avait été délivrée, la vente formelle n'étant pas encore intervenue. Elle a conclu à l'octroi d'un sursis de huit mois; elle n'avait pas de famille à Genève où elle était suivie médicalement et sa petite retraite lui permettait difficilement de quitter le logement en question dans lequel elle résidait depuis 40 ans; les loyers étaient régulièrement payés.

Elle a produit une attestation de dépôt de dossier auprès de la Gérance immobilière municipale datée du 6 mai 2015, une attestation de dépôt de demande de logement auprès de l'OCLPF datée du 30 avril 2015, deux formulaires de recherche de location déposés auprès de la Régie E_____ les 3 mars 2017 et 21 décembre 2017 portant sur un logement de 2 ou 3 pièces dans le quartier de _____, une attestation confirmant la prise d'un formulaire d'inscription auprès du Secrétariat des fondations immobilières de droit public du 17 janvier 2018, deux certificats médicaux des 7 avril 2015 et 18 janvier 2018 confirmant l'existence d'un suivi thérapeutique (psychothérapie) auprès de son médecin traitant depuis 1993 à raison de deux séances hebdomadaires à Genève, et une attestation fiscale 2016 de rente AVS/AI au montant de 25'716 fr. annuels.

B_____ a déclaré qu'une promesse de vente du logement avait été signée avec les futurs acquéreurs; le maintien de A_____ dans le logement constituait un obstacle à la vente et pouvait être source de dommages-intérêts; cette dernière avait déjà obtenu une prolongation judiciaire de bail de deux ans et passait plus de six mois par année en-dehors de Genève. Elle a persisté dans ses précédentes conclusions.

EN DROIT

1. La locataire ne conteste que les mesures d'exécution, à savoir le chiffre 2 du dispositif du jugement du 18 janvier 2018.

Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

2. A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

L'intimée a produit deux nouvelles pièces à l'appui de sa réponse au recours du 19 février 2018. Celles-ci sont irrecevables.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 30 al. 4 LaCC et 9 et 38 Cst-GE, en lui refusant un sursis à l'exécution de l'évacuation.

3.1 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 p. 339; 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.

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/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; 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.).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la recourante n'avait pas démontré avoir activement recherché une solution de relogement; lui accorder le sursis de 8 mois qu'elle sollicitait reviendrait à lui accorder une seconde prolongation de bail, ce qui était contraire à la jurisprudence.

La recourante fait valoir que la bailleuse ne souhaite pas intégrer le logement mais le vendre; un sursis humanitaire lui permettrait de se reloger et ne compromettrait pas la vente du bien; aucune perte locative n'était à déplorer; son âge (70 ans) et son état de santé auraient dû être pris en compte.

Cela étant, les seules inscriptions auprès de la GIM, de l'OCLPF et d'une régie de la place ne dénotent pas une recherche active de la recourante pour trouver à se reloger, ce d'autant plus que certaines inscriptions remontent à l'année 2015 sans qu'il soit démontré que des relances ou autres démarches complémentaires aient été entreprises depuis la date de l'inscription. La recourante a bénéficié d'une prolongation judiciaire du bail de deux ans échéant le 30 novembre 2017, pour lui

permettre d'atténuer les conséquences pénibles du congé. Toutefois, la locataire n'a pas profité de cette prolongation pour entreprendre des démarches actives en ce sens.

Bien qu'elle soit traitée depuis 1993 pour des troubles psychiques et nerveux, il n'apparaît pas que l'état de santé de la recourante l'empêcherait d'entreprendre des recherches ou à tout le moins se faire assister par un tiers. En outre, la recourante n'est pas dépourvue de toute solution de relogement dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle vit à F_____ durant six mois par année auprès de proches. Son âge n'apparaît pas faire obstacle à un déménagement. En outre, ses ressources financières, qui ne sont pas documentées de manière complète, lui permettent d'assurer le paiement d'un loyer; la recourante n'a pas allégué se trouver à l'assistance ou devoir compléter sa rente AVS/AI au moyen de prestations complémentaires. La précarité de la situation financière de la recourante n'a ainsi pas été démontrée par pièces.

Au vu des circonstances, aucun motif humanitaire particulier ne justifiait ainsi qu'un sursis à l'expulsion soit accordé.

En outre, en raison de la durée de la présente procédure, la recourante a bénéficié, dans les faits, d'un sursis de plus de 7 mois depuis l'échéance de la prolongation de bail accordée par le Tribunal.

Enfin, la recourante n'explique pas en quoi les dispositions constitutionnelles qu'elle invoque, relatives au droit au logement, permettraient de surseoir à son évacuation. Il est rappelé à cet égard que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

Par conséquent, le refus d'accorder un sursis humanitaire par les premiers juges a été décidé conformément au droit.

Le recours sera rejeté.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 février 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/44/2018 rendu le 18 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28200/2017-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.