



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28322/2018

ACJC/1192/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 19 AOÛT 2019**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2019, comparant par Me Simon NTAH, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

FONDATION DE PREVOYANCE B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.08.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/441/2019 du 15 avril 2019, reçu par A_____ le 17 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné la précitée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [no.] _____, route 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a retenu que A_____ devait s'attendre à recevoir une mise en demeure, dès lors qu'elle était en retard dans le paiement d'un loyer et de quatre mensualités d'acompte de charges. Le pli recommandé, non retiré à l'échéance du délai de garde, était ainsi réputé notifié, de sorte que le congé n'était pas inefficace. Les autres conditions de résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées et le cas par conséquent clair. Aucun motif d'annulation n'existait pour le surplus.

- B. a.** Par acte déposé le 27 mai 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, principalement, à ce que la Cour constate que le cas n'était pas clair et déclare en conséquence irrecevable la requête formée par B_____, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis de six mois.

Elle a fait valoir l'absence de clarté du cas, motif pris de l'absence de notification valable de l'avis comminatoire et de la nullité de ce dernier, dès lors qu'il ne comporte pas de manière chiffrée les montants en souffrance. De plus, la bailleuse avait commis un abus de droit en lui notifiant une mise en demeure alors qu'elle avait été absente de son logement en raison de l'infection de celui-ci de punaises de lit.

S'agissant des mesures d'exécution, elle a reproché aux premiers juges de lui avoir accordé un délai trop court, compte tenu de la présence de six personnes dans le logement et de sa situation financière.

b. Statuant sur requête d'effet suspensif de la décision querellée, la Cour a constaté, par décision présidentielle du 3 juin 2019 (ACJC/816/2019) la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement précité.

c. Dans sa réponse du 11 juin 2019, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

d. Par écriture spontanée adressée par A_____ en personne le 25 juin 2019, cette dernière a rappelé sa situation personnelle, familiale et financière. Elle a requis la bienveillance de la Cour afin de ne pas se faire expulser de son logement.

e. Dans sa réplique du lendemain, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions.

f. B_____ a également persisté dans ses conclusions dans sa duplique du 28 juin 2019.

g. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 1^{er} juillet 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 27 juin 2000 portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [no.] _____, route 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} septembre 2000 au 31 août 2001 et s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 1'972 fr. par mois, dès le 1^{er} avril 2014, et les charges à 255 fr. non comprises.

b. En raison d'une infestation de punaises de lit dans l'appartement concerné, une entreprise est intervenue dans l'appartement les 8, 17 et 27 août 2018, dans un premier temps pour la détection canine puis pour l'élimination des punaises.

La locataire a allégué avoir dû quitter son appartement du 5 août 2018 au 10 septembre 2018, soit durant toute la durée des traitements, et n'être retournée à son appartement qu'à une reprise, le 8 août 2018, pour l'ouvrir à l'entreprise qui devait intervenir. Elle a soutenu avoir séjourné chez un ami, C_____ à D_____ [VS], durant ladite période. Il ressort d'une attestation établie par le précité qu'il a provisoirement hébergé A_____ du 5 au 20 août 2018.

c. Par avis comminatoire du 13 août 2018, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'247 fr., à titre d'arriérés de loyers en 2'227 fr. ("Loyer Solde redû 07.18 CHF 255.00, de 08.18 : CHF 1'972.00 par mois") et de charges en 1'020 fr. ("provisions de charges du 01.05.18 au 31.08.18 : CHF 255.00 par mois") pour les périodes respectivement de juillet et août 2018 et de mai à août 2018, 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.

Le pli, non réclamé à la poste dans le délai de garde, a été retourné à son expéditrice.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 3 octobre 2018, résilié le bail pour le 30 novembre 2018.

e. Par requête expédiée le 6 décembre 2018 au Tribunal, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes de l'évacuation.

f. Par courrier du 24 décembre 2018, la locataire a sollicité du Tribunal qu'il suspende la présente procédure jusqu'au terme de la conciliation devant intervenir dans le cadre de la contestation de congé qu'elle avait formée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (C/2_____/2018).

Par ordonnance du 15 janvier 2019, le Tribunal a rejeté ladite demande de suspension.

g. Lors de l'audience du 4 mars 2019 du Tribunal, la régie représentant la bailleresse a précisé qu'un paiement de 1'717 fr. était intervenu le 8 août 2018. Un délai de départ au 30 juin 2020 pouvait être accordé mais il était exclu de donner un délai d'épreuve en raison des problèmes de paiement de loyer intervenus par le passé. L'arriéré s'élevait au jour de l'audience à 1'926 fr. 10.

Le conseil de la locataire a expliqué que celle-ci avait dû quitter son logement de manière précipitée au moins d'août 2018, ce qui l'avait empêchée de pouvoir réceptionner le courrier contenant l'avis de résiliation (sic). La sommation ne l'avait donc pas valablement atteinte. La bailleresse aurait dû inférer des circonstances que la locataire avait pris ses dispositions pour quitter le logement. Il a soutenu que le cas n'était pas clair.

A_____ a déclaré habiter l'appartement avec son fils, sa fille et ses trois petits-enfants et vivre de sa rente de veuve et de sa fortune personnelle.

Elle a produit un chargé de pièces.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné la tenue d'une nouvelle audience avec comparution de la bailleresse.

h. Par écritures du 8 avril 2019, la locataire a conclu au rejet de la requête en évacuation au motif que la mise en demeure du 13 août 2018 ne lui avait pas été valablement notifiée dans la mesure où elle n'avait pas occupé l'appartement litigieux au mois d'août 2018, ce dont la bailleresse avait connaissance, en raison d'une infestation de punaises de lit.

i. Lors de l'audience du 15 avril 2019, la régie a indiqué que l'arriéré avait été résorbé.

La bailleresse a maintenu sa proposition d'un délai de départ au 30 juin 2020, laquelle a été refusée par la locataire. Elle a déclaré avoir quitté son domicile le 4 août 2018 et avoir donné une clé de l'appartement et de la boîte aux lettres à son neveu afin qu'il puisse ouvrir à l'entreprise en charge des travaux de désinfection.

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

EN DROIT

1. **1.1** 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).

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).

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 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, au vu du montant du loyer, charges comprises, de 2'227 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose

ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable.

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

1.6 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

- 2.** L'appelante conteste que le cas soit clair, la mise en demeure ne lui ayant pas été valablement notifiée. L'intimée avait commis un abus de droit en lui adressant un avis comminatoire, alors qu'elle savait que l'appartement était inoccupé, en raison de l'infection de punaises de lit.

2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion

que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

2.2 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

2.3 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut

faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers restés en souffrance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les réf. cit.).

2.4 Si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Cette conception est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2).

Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

Une tentative de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89 consid. 4b p. 94). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3).

2.5 La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne

foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion évidente des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) répondent à cette définition et justifient donc l'annulation du congé; (à cet égard ATF 120 II 105 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1).

2.6 Dans le présent cas, l'appelante soutient que l'avis comminatoire que lui a adressé l'intimée le 13 août 2018 ne lui a pas été valablement notifié. Il ressort du suivi des envois de la poste que l'appelante a été invitée le 14 août 2018 à retirer le pli recommandé, le délai de garde venant à échéance le 21 août 2018. Les allégations de l'appelante selon lesquelles elle aurait été absente de Genève du 5 août au 10 septembre 2018 ne sont pas corroborées par les pièces du dossier. Il résulte au contraire de l'attestation établie par l'ami qui l'a hébergée à D_____ (VS) qu'elle y a séjourné du 5 au 20 août 2018, de sorte qu'elle était de retour à Genève dès le 21 août 2018 au plus tard. L'appelante n'a fourni aucune explication quant à ce qui précède. Elle était ainsi en mesure de retirer, le 21 août 2018, le pli à la poste. Par ailleurs, l'appelante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable qu'elle ait informé l'intimée de ce qu'elle n'occupait plus le logement ni qu'elle aurait mentionné une adresse à laquelle elle aurait pu être jointe.

En tout état, et conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'appelante devait s'attendre à recevoir une mise en demeure de payer son loyer. En effet, elle n'a pas contesté être en retard dans le paiement de son loyer et des charges. S'agissant de ces dernières, l'appelante était redevable, au jour de l'avis comminatoire, de quatre mois de charges, représentant 1'020 fr. Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la mise en demeure a été valablement notifiée à l'appelante.

Elle soutient également que l'avis comminatoire ne respecte pas les exigences légales de clarté. Ce grief tombe à faux. La mise en demeure mentionne précisément les loyers et les charges en souffrance, soit 2'227 fr. à titre de solde de l'arriéré de loyer (solde redû en juillet de 255 fr. et 1'972 fr. pour août 2018) ainsi que 1'020 fr. d'arriéré de charges. Il ressort du relevé de compte de la locataire versé à la procédure, dont la teneur n'a pas été contestée par l'appelante, qu'avant paiement de la somme de 1'717 fr. le 8 août 2018, la dette s'élevait, pour le seul loyer, à 3'944 fr. L'intimée a tenu compte, dans les montants visés dans son avis comminatoire, du versement précité opéré par l'appelante.

L'appelante soutient enfin que l'intimée a commis un abus de droit en lui adressant ladite mise en demeure. Il est constant que l'appartement en cause a été infecté de punaises de lit au début du mois d'août 2018, ce dont l'intimée était informée. Même si de nombreux contacts sont intervenus entre les parties durant le mois d'août, en raison des dites punaises, il ne peut être retenu que l'intimée aurait donné des garanties à l'appelante ou lui aurait laissé penser que le loyer ne devait pas être versé. Il ne peut pas non plus être reproché à l'intimée d'avoir mis en demeure l'appelante de s'acquitter de sa dette. Enfin, au jour de la résiliation du bail, l'appelante était redevable de 5'471 fr. de loyer et de 1'530 fr. de charges, soit un montant important. Par conséquent, la Cour ne discerne aucun abus de droit, de sorte que le congé n'est pas annulable.

2.7 Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions de la protection du cas clair étaient réunies et a prononcé l'évacuation de l'appelante. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera dès lors confirmé.

3. L'appelante conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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).

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.).

La Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

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 recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

3.2 Dans le présent cas, l'appelante occupe depuis près de vingt ans l'appartement en cause. Le règlement de la dette, en cours de la présente procédure seulement, n'est pas un critère à prendre en considération dans l'examen d'un éventuel sursis à l'exécution de l'évacuation. L'appelante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable avoir effectué des démarches en vue de se reloger. Elle allègue vivre dans le logement avec cinq autres personnes, soit son fils, sa fille et ses trois petits-enfants. Cela étant, elle n'a fourni aucune indication concernant la situation financière de ses deux enfants. En tout état, ceux-ci sont majeurs et il ne résulte pas de la procédure qu'ils seraient atteints dans leur santé ou à charge de l'appelante. Quant à elle, l'intimée n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement en cause. La décision des premiers juges d'accorder un sursis de 30 jours, notamment motif pris de l'absence d'accord de l'appelante avec le délai de départ proposé par l'intimée, ne tient pas compte des circonstances du cas d'espèce, rappelées ci-avant.

3.3 Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il se justifie d'accorder un sursis de trois mois à l'appelante dès l'entrée en force du présent arrêt. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera en conséquence annulé et modifié dans le sens qui précède (art. 327 al. 3 let. b CPC).

4. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; 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 27 mai 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/441/2019 rendu le 15 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28322/2018-SE-7.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Autorise la FONDATION B_____ à requérir l'exécution par la force publique de A_____ dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du présent arrêt.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 173.110), 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.

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