

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3722/2014

ACJC/1002/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2015, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.09.2015.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** B\_\_\_\_\_, représenté par C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_), d'une part, et D\_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu, le 24 juin 2004, un contrat de mise à disposition à titre précaire, par le premier au second, d'un terrain nu d'une surface de 1506 m<sup>2</sup> sur les parcelles n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, situées sur la commune de \_\_\_\_\_, (GE). Le contrat était conclu pour une durée d'un mois dès le 1er juillet 2004, renouvelable de mois en mois.

Par courrier du 15 décembre 2004, C\_\_\_\_\_ a accepté la cession de la mise à disposition, à titre précaire, du terrain nu susmentionné à E\_\_\_\_\_, aujourd'hui A\_\_\_\_\_ et fixé nouvellement le loyer à 30 fr. par m<sup>2</sup> et par an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Ce contrat a été résilié par avis officiel du 11 juillet 2012, avec effet au 31 janvier 2013.

**b.** Par requête du 27 juillet 2012, adressée au greffe de la Conciliation et du Tribunal arbitral Construction + Immobilier, assuré par \_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a contesté cette résiliation.

Lors d'une audience du 20 novembre 2012, convoquée par le conciliateur, les parties ont convenu de ce qui suit :

"1. Les parties reconnaissent la compétence du conciliateur qu'elles ont désigné.

2. B\_\_\_\_\_, soit pour elle Monsieur F\_\_\_\_\_, s'engage à restituer les deux parcelles n<sup>o</sup> 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ situées dans la commune de \_\_\_\_\_, (GE), d'ici au vendredi 31 mai 2013, libres de tous objets, sauf le container et la baraque.

3. B\_\_\_\_\_, respectivement C\_\_\_\_\_, déclarent renoncer à l'encaissement des loyers, respectivement indemnités, pour la période allant du 1er août 2012 au 31 janvier 2013, respectivement du 1er février 2013 au 31 mai 2013.

4. Le présent accord vaut jugement d'évacuation dès le 1er juin 2013.

5. Chaque partie accepte et s'engage à supporter les frais de la présente procédure de conciliation, comprenant les honoraires du Conciliateur et les activités du Greffe, à raison de la moitié chacune."

Aucun recours n'a été interjeté contre cette décision.

**c.** Le 25 octobre 2013, B\_\_\_\_\_, représenté par C\_\_\_\_\_, a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en exécution du procès-verbal de conciliation du 20 novembre 2012, rendu par le conciliateur dans le cadre de la procédure arbitrale, et conclu à ce qu'il soit constaté et confirmé l'obligation d'A\_\_\_\_\_ d'évacuer de ses biens, et de tous les objets, sauf le container et la baraque, les

---

deux parcelles n<sup>os</sup> 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_, situées sur la commune de \_\_\_\_\_, (GE), conformément au procès-verbal de conciliation du 20 novembre 2012 rendu par Me G \_\_\_\_\_, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de prêter main forte à l'exécution dudit procès-verbal, à ce que le requérant soit autorisé à faire, au besoin, appel à un huissier judiciaire, qui pourrait lui-même mettre en œuvre des prestataires de service privés, notamment une société de transport, aux frais d'A \_\_\_\_\_, pour concrétiser cette évacuation, à la condamnation d'A \_\_\_\_\_ en tous les dépens, lesquels comprendraient une équitable indemnité à titre de participation aux frais d'avocat du requérant, et au déboutement d'A \_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

Le 14 février 2014, le Tribunal de première instance a décliné sa compétence et transmis la cause au Tribunal des baux et loyers.

Par jugement du 23 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête irrecevable, motif pris de son incompétence *ratione materiae*. Après que la Cour eut déclaré recevable la requête et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision, par arrêt du 22 septembre 2014, et que le recours interjeté contre cet arrêt au Tribunal fédéral eut été rejeté (arrêt 3 \_\_\_\_\_ du 29 janvier 2015), le Tribunal des baux et loyers a fixé une audience de débats le 18 mars 2015.

Lors de cette audience, B \_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions du 25 octobre 2013, en exécution du procès-verbal de conciliation du 20 novembre 2012. Il a déclaré pour le surplus que le projet initial de construction de logements pour les requérants d'asile sur la parcelle occupée par A \_\_\_\_\_ avait été modifié. Il disposait d'une autorisation de construire ces logements, entrée en force le 5 décembre 2014, sur une autre parcelle sise à \_\_\_\_\_. Les nonante-six places de parking existantes sur la parcelle de \_\_\_\_\_ et utilisées par les employés travaillant dans la zone industrielle devaient être déplacées sur la parcelle occupée par A \_\_\_\_\_. Les logements à construire pour les requérants d'asile devaient remplacer ceux existants aux \_\_\_\_\_, lesquels devaient être libérés urgemment pour permettre la continuation des travaux du X \_\_\_\_\_.

H \_\_\_\_\_, pour A \_\_\_\_\_, a sollicité un sursis à l'exécution jusqu'à l'entrée en force de la décision du Département permettant la construction des logements pour requérants d'asile, motif pris du principe de la proportionnalité. Il a pour le surplus exposé que son entreprise, qu'il exploitait avec son fils, était sa seule source de revenus. Il n'avait pas trouvé de locaux de remplacement, malgré les contacts entretenus avec C \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_.

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

- B.** Par jugement du 18 mars 2015, communiqué aux parties le 26 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a autorisé B \_\_\_\_\_ à faire

---

exécuter par la force publique, dès l'entrée en force du jugement, le procès-verbal de conciliation de Me G \_\_\_\_\_ par lequel A \_\_\_\_\_ s'engageait à restituer les deux parcelles n<sup>os</sup> 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ situées dans la commune de \_\_\_\_\_, (GE), libres de tous objets, sauf le container et la baraque (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré que les motifs humanitaires au sens de l'art. 337 al. 1 CPC ne concernaient pas le bail d'un local commercial ou de places de parc et n'étaient partant pas applicables, qu'il était urgent de libérer les parcelles occupées par A \_\_\_\_\_, afin de permettre en amont l'avancée du chantier du X \_\_\_\_\_ aux \_\_\_\_\_ et que la locataire avait déjà bénéficié de plusieurs années pour trouver une solution de relogement, de sorte qu'il ne se justifiait pas d'accorder un sursis à l'exécution.

- C. a.** Par acte adressé à la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 2 avril 2015, A \_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) forme recours contre ce jugement. Sans prendre de conclusions, H \_\_\_\_\_, pour la recourante, indique qu'il n'a pas de solution immédiate pour entreposer son parc de véhicules et qu'il ne peut dès lors libérer les parcelles. Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de sa situation personnelle ni du préjudice financier que lui cause la décision que-  
rellée.

Sont joints à son recours deux courriers du 15 mars 2015 adressés à C \_\_\_\_\_ et au Service de la Gérance Immobilière de la Ville de Genève.

Dans un courrier adressé à la Cour le 16 avril 2015, A \_\_\_\_\_ fait valoir des faits et arguments nouveaux et produit de nouvelles pièces.

**b.** Dans une réponse du 27 avril 2015, B \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) conclut, à la forme, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il s'en rapporte à justice s'agissant de la recevabilité de l'appel (sic) formé les 2 et 12 avril 2015 par A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/376/2015 rendu le 18 mars 2015 par la 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers en la cause C/3722/2014-8 SE, et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A \_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 7 et 19 mai 2015.

**d.** Elles ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 21 mai 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

**1.2** 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).

**1.3** L'acte de recours doit être motivé comme le précise l'art. 321 al. 1 CPC. L'acte doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC).

Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 2 ad art. 321 CPC). L'art. 311 al. 1 CPC est muet sur le contenu des conclusions de l'appel. Selon la jurisprudence, l'appel doit comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4).

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B\_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A\_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; GIRARDIN, *Commentaire de la LTF*, 2009, n. 18 ad art. 42; DONZALLAZ, *Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire*, 2008, n. 957 ss ad art. 42).

Selon la jurisprudence, il convient de ne pas se montrer trop exigeant dans l'appréciation d'un acte rédigé par un non juriste (ATF 117 I 133 consid. 5d; cf. FREIBURGHAUS/AFHELDT, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 15 ad art. 321 CPC).

**1.4** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits.

**1.5** En l'espèce, l'acte de la recourante a été déposé dans le délai de dix jours suivant la notification du jugement. Il est dans cette mesure recevable.

Non seulement la motivation du recours est succincte, mais celui-ci ne contient aucune conclusion. Il n'y a cependant pas lieu de se déterminer plus avant sur sa

recevabilité dans la mesure où il doit de toute façon être rejeté, comme il sera vu ci-dessous.

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

En l'espèce, les allégations nouvelles et les pièces nouvelles produites par la recourante sont irrecevables. Il en va de même de son courrier du 12 avril 2015 et de ses annexes, adressé à la Cour après l'écoulement du délai de recours.

3. La recourante reproche aux premiers juges une violation du principe de la proportionnalité.

**3.1** 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).

Le principe général de proportionnalité s'applique également en matière de locaux commerciaux, l'évacuation s'accompagnant d'un arrêt immédiat de l'activité commerciale qui y est déployée. Cela étant, la Cour a déjà retenu que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges ont retenu l'urgence du besoin de l'intimée de récupérer les parcelles, pour permettre l'avancement du projet X\_\_\_\_\_, ce qui n'est pas critiquable compte tenu de l'intérêt public en jeu. Ils ont également pris en considération la circonstance que la recourante avait de fait bénéficié de plusieurs années pour trouver une solution de remplacement. Il n'y avait pas lieu de tenir compte des répercussions, cas échéant, désastreuses de la cessation des activités de la recourante sur la situation de son gérant, critère non pertinent en l'occurrence.

En n'accordant pas de sursis supplémentaire à l'exécution, le Tribunal n'a ainsi pas violé le principe de proportionnalité, ni apprécié les faits de manière manifestement inexacte.

Le recours, infondé, sera partant rejeté.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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 :**

Rejette le recours interjeté le 2 avril 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/376/2015 rendu le 18 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3722/2014-8 SE, en tant qu'il est recevable.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.*