



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4061/2020

ACJC/1165/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 31 AOÛT 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2020, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1<sup>er</sup> septembre 2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/322/2020 du 27 mai 2020, reçu par A\_\_\_\_\_ le 3 juin 2020, 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 de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 2 pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que la cave n° 2\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> novembre 2020 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ était à jour dans le paiement des indemnités pour occupation illicite. Compte tenu de la crise sanitaire et de la difficulté accrue durant l'été de trouver une solution de relogement, il se justifiait d'accorder à la précitée un délai humanitaire à fin octobre 2020. A\_\_\_\_\_ n'avait par ailleurs fourni aucune preuve d'une future mise à disposition d'un logement par la Commune de C\_\_\_\_\_.

- B. a.** Par acte expédié le 12 juin 2020 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement, sollicitant implicitement l'annulation du chiffre 2 de son dispositif. Elle a fait valoir qu'"une exécution de ce jugement [l]'obligerait à passer au moins 3 mois dans un logement d'urgence de type hôtel où [elle] ne pourrai[t] pas exercer [son] droit d'hébergement pour [ses] fils de 14 et 17 ans". Elle s'est engagée à quitter le logement dès le 1<sup>er</sup> février 2021, date à laquelle elle pourrait emménager dans un appartement appartenant à la Commune de C\_\_\_\_\_.

**b.** La requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé a été admise par décision présidentielle du 23 juin 2020 (ACJC/890/2020).

**c.** Dans sa réponse du 25 juin 2020, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours, et, au fond, à son rejet.

Elle a déposé les mêmes pièces qu'en première instance, sous des références différentes, ainsi que les actes de la présente procédure.

**d.** Par réplique adressée le 4 juillet 2020 au Tribunal, transmise à la Cour le 14 juillet suivant, A\_\_\_\_\_ a allégué de nouveaux faits et produit de nouvelles pièces.

**e.** Par réplique du 22 juillet 2020, B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions.

---

**f.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 27 juillet 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

**a.** Le 22 janvier 2013, B\_\_\_\_\_ SA a remis à bail à D\_\_\_\_\_ un appartement de 2 pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi qu'une cave n° 2\_\_\_\_\_.

Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> février 2013, son échéance étant fixée au 31 janvier 2014. Il s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'100 fr. par mois.

**b.** A\_\_\_\_\_ a emménagé dans ce logement à une date qui ne résulte pas de la procédure.

**c.** Par jugement JTPI/8861/2012 du Tribunal de première instance du 21 juin 2012, le logement conjugal situé chemin 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [à] C\_\_\_\_\_, a été attribué à D\_\_\_\_\_.

**d.** Par courrier du 9 juillet 2019, D\_\_\_\_\_ a indiqué à la régie sous-louer l'appartement sis à la route 1\_\_\_\_\_ à son ex-épouse et vouloir résilier le bail pour sa prochaine échéance utile.

**e.** Par pli du 27 juillet 2019 à B\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ a indiqué avoir reçu la résiliation du bail de D\_\_\_\_\_, lequel n'avait jamais occupé le logement, et souhaiter conserver cet appartement pour elle-même.

**f.** Le 12 juillet 2019, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a confirmé à D\_\_\_\_\_ avoir pris note de sa résiliation du contrat de bail pour le 31 janvier 2020.

**g.** Par pli du 12 août 2019, elle a informé A\_\_\_\_\_ de ce que la bailleuse n'entendait pas conclure de contrat avec elle et qu'un état des lieux était d'ores et déjà fixé le 31 janvier 2020.

**h.** Par requête déposée le 27 février 2020 au Tribunal, B\_\_\_\_\_ SA a introduit action en évacuation et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de l'occupante.

**i.** Lors de l'audience du 27 mai 2020 du Tribunal, B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions, précisant que les loyers étaient à jour. A\_\_\_\_\_ a sollicité l'octroi d'un délai de départ à fin janvier 2021, exposant ne pas avoir pu obtenir la garde partagée sur ses enfants dès lors qu'elle n'était pas titulaire d'un contrat de bail. La

---

Commune de C\_\_\_\_\_ avait promis de mettre un appartement à sa disposition en janvier 2021.

La bailleresse a déclaré pouvoir envisager l'octroi d'un délai de départ à la fin de l'été 2020.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **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).

Le recours doit contenir des conclusions. Celles-ci doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi. Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée résulte clairement de la motivation du recours, le cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_112/2018 du 20 juin 2018 consid. 2.1).

En l'espèce, l'acte du 12 juin 2020 a été interjeté dans le délai prescrit par la loi. Il peut être considéré comme suffisamment motivé et partant, comprenant des conclusions implicites, dans la mesure où la Cour comprend que la recourante, qui comparait en personne, sollicite un sursis à l'exécution de l'évacuation. L'acte est ainsi recevable en tant que recours.

**1.2** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd. 2010, n. 2307).

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

Dès lors, les faits nouvellement allégués par la recourante à l'appui de sa réplique et les pièces produites à cette occasion sont irrecevables.

2. La recourante sollicite l'octroi d'un délai humanitaire au 31 janvier 2021.

**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.).

Dans sa jurisprudence, la Cour de céans a notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un autre arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr.

La Cour a également accordé des sursis de neuf mois à des locataires qui étaient au bénéfice de l'assistance publique, qui s'acquittaient de leur loyer courant et dont le bailleur n'avait pas un besoin urgent de reprendre le logement. La situation modeste de ces locataires, qui était notoirement de nature à compliquer leurs recherches de relogement, constituait en effet un motif humanitaire au sens de la jurisprudence (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014, le locataire vivant de surcroît avec sa mère âgée de 84 ans; ACJC/213/2012 du 20 février 2012).

En revanche, 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 E\_\_\_\_\_ 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).

La Cour a également jugé excessif un sursis de six mois, accordé par le Tribunal. Elle a en effet considéré qu'un délai de nonante jours était suffisant, le contrat ayant été résilié pour le 31 octobre 2013, pour justes motifs, congé confirmé en octobre 2016 par le Tribunal fédéral, soit trois ans plus tard. De fait, le locataire avait bénéficié d'une prolongation proche de la durée maximale prévue par la loi. Par ailleurs, un arriéré équivalent à six mensualités s'est accumulé à la date du jugement (ACJC/559/2017 du 15 mai 2017 consid. 2.3).

**2.2** En l'espèce, il est constant que la recourante occupe sans droit le logement en cause, son ex-époux ayant été seul titulaire du contrat de bail y relatif, l'appartement n'ayant pour le surplus pas constitué le domicile conjugal des époux lors de leur vie commune.

L'intimée a fait part à la recourante depuis le 12 août 2019 de ce qu'elle n'entendait pas conclure de contrat avec elle et l'a informée de la fin du contrat de bail la liant à l'ex-époux de la recourante au 31 janvier 2020. La recourante a dès lors bénéficié, de fait, de plus de six mois d'occupation du logement sans titre juridique. Par ailleurs, le Tribunal lui a accordé un sursis de cinq mois depuis le prononcé de son jugement pour quitter l'appartement, ce qui constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés. Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, la recourante n'a fourni aucune preuve d'un possible relogement, par la Commune de C\_\_\_\_\_, dans un proche avenir.

En définitive, infondé, le recours sera rejeté.

**3.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 186 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 12 juin 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/322/2020 rendu le 27 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4061/2020-7-SD.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*