

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4229/2016

ACJC/1299/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 OCTOBRE 2016

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mai 2016, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____, (GE), intimée, représentée par C_____, sise _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle élit domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 octobre 2016.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/442/2016 du 10 mai 2016, reçu par les parties le 16 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, le studio au cinquième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 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 27 juin 2016, A_____ a formé un «recours en appel» contre le jugement précité. Elle demande à la Cour et au Tribunal de «réviser ce jugement ou dans le pire cas, de prolonger les délais suffisamment pour que [elle] puisse rester dans l'appartement le temps nécessaire pour trouver une solution acceptable pour la requérante et [elle-même]».

b. Dans sa réponse du 5 juillet 2016, B_____ a conclu à ce que la Cour déclare valable le congé notifié à A_____ le 12 octobre 2015, dise que le bail a pris fin le 1^{er} décembre 2015 et confirme le jugement attaqué.

Elle a déposé trois pièces nouvelles, à savoir un décompte de l'arriéré de loyer au 4 juillet 2016 (pièce 8), un message électronique du 12 février 2016 de A_____ à la régie en charge de la gérance de l'immeuble (pièce 13), ainsi qu'un courrier du 18 mai 2016 de l'Office cantonal de la population et des migrations à ladite régie (pièce 17).

c. Dans sa réplique déposée le 25 juillet 2016, A_____ a indiqué qu'elle ne contestait pas «la base légale et factuelle du jugement» attaqué, ni la réponse de B_____.

Elle a demandé «une prolongation de [son] occupation de l'appartement à 1_____ d'un mois ou plus longtemps si possible afin de remédier la situation ou de trouver un logement alternatif».

Elle a allégué qu'elle n'était plus titulaire d'un permis B au motif qu'elle l'avait annulé par erreur dans la procédure de sa transformation en permis C. Elle prévoyait de déposer une demande de permis C. Elle était sans emploi depuis juin 2015 et elle recherchait activement un nouvel emploi, qui lui permettrait de régler toute dette liée à l'appartement, ainsi que les loyers à venir. A cause de sa situation actuelle, elle n'avait pas d'alternative de logement.

d. Les parties ont été informées le 15 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les faits suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat du 2 juillet 2008, B_____, bailleresse, a remis à bail à A_____, locataire, un studio au cinquième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, pour une durée de cinq ans et quinze jours du 15 septembre 2008 au 30 septembre 2013, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée au moins trois mois avant l'échéance.

Le loyer a été fixé à 925 fr. par mois, 75 fr. d'acompte de charges compris.

b. Par avis comminatoire du 20 août 2015, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours la somme de 1'920 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges des mois de juillet et août 2015, de frais de rappel et de frais de mise en demeure, sous menace de résiliation selon l'art. 257d CO.

Avisée par la poste le 21 août 2015, la locataire n'a pas retiré le pli recommandé à l'échéance du délai de garde.

c. Par avis officiel du 12 octobre 2015, la bailleresse a résilié le bail pour non-paiement du loyer, avec effet au 30 novembre 2015.

d. Par requête en protection du cas clair déposée au Tribunal le 3 mars 2016, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, ainsi que l'exécution directe de ladite évacuation.

e. Lors de l'audience du 10 mai 2016, la bailleresse a persisté dans sa requête. Elle a allégué que la locataire lui avait adressé en février 2016 un courrier électronique lui indiquant qu'elle était provisoirement à l'étranger pour son travail et bientôt de retour en Suisse, de sorte qu'elle souhaitait trouver une solution pour conserver son logement. Depuis lors, la bailleresse était sans nouvelle de la part de la locataire, alors que celle-ci devait lui transmettre une proposition chiffrée. L'arriéré s'élevait à 10'167 fr. 20, incluant le mois de mai 2016.

La locataire n'était ni présente ni représentée.

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

f. Le Tribunal a communiqué le jugement du 10 mai 2016 aux parties sans motivation écrite le 11 mai 2016.

La locataire a demandé une motivation écrite par courrier du 17 mai 2016.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Dans son acte du 27 juin 2016, A_____ ne formule aucune critique contre le prononcé de l'évacuation. Dans sa réplique, elle précise que son acte n'est dirigé

que contre l'exécution de l'évacuation, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 142 al. 3, 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

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

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

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

Les pièces nouvelles produites par l'intimée, ainsi que les allégations de fait qu'elles contiennent, sont ainsi irrecevables. Il en va de même des conclusions nouvelles de l'intimée, qui ne peut d'ailleurs que conclure à la confirmation du jugement attaqué, dans la mesure où elle n'a formé ni appel ni recours contre celui-ci.

La question de la recevabilité des allégués formés et des conclusions prises devant la Cour par la recourante, qui a fait défaut devant le Tribunal, peut demeurer indécise, compte tenu de ce qui sera exposé sous consid. 3 ci-après.

- 3.** La recourante sollicite une prolongation de son occupation de l'appartement «d'un mois ou plus longtemps si possible». La Cour comprend, à la lumière des deux écritures de la recourante, qui plaide en personne, que celle-ci reproche au Tribunal de ne pas avoir correctement pondéré les intérêts en présence, en autorisant la bailleresse à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

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

3.2 En l'espèce, le Tribunal, siégeant avec les représentants précités, a correctement tenu compte des circonstances du cas et des intérêts en présence en autorisant la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire dès l'entrée en force du jugement. En effet, l'arriéré dû est important et augmente chaque mois. Par ailleurs, la recourante ne formule aucune proposition de remboursement de l'arriéré. Elle se borne à indiquer que, dans la mesure où elle est sans emploi et sans revenus, elle n'est pas en mesure de trouver un nouveau logement. Elle ne fait pas état d'autres circonstances qui pourraient entrer en ligne de compte au titre de motif humanitaire. Enfin, en raison de la présente procédure, la recourante a dans les faits déjà bénéficié d'un sursis de plusieurs mois.

Le recours sera ainsi 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 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 27 juin 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/442/2016 rendu le 10 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4229/2016-7 SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.