

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5403/2018

ACJC/1768/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2018, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié c/o Madame C_____, _____, intimé, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/677/2018 du 24 juillet 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 3 pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble [rue] 1_____ [GE], au 30 septembre 2018 (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} octobre 2018 (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 le 30 juillet 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé "appel" contre ce jugement, sans prendre de conclusions, invoquant qu'elle n'avait pas de solution pour se reloger.
- b.** B_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité du "recours" formé par A_____ et à son déboutement de toutes ses conclusions et, au fond, au rejet du "recours", respectivement de "l'appel" et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Le 20 août 2018, A_____ a persisté dans les termes de son "appel", requérant notamment la tenue d'une audience, et B_____ a renoncé à répliquer le 4 septembre 2018.
- d.** Les parties ont été avisées le 19 septembre 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat de bail du 31 janvier 2003, B_____ a pris à bail un appartement de 3 pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble [rue] 1_____.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à l'135 fr. par mois.
- b.** Le 1^{er} janvier 2006, B_____ a sous-loué l'appartement en cause à A_____, pour un sous-loyer de l'200 fr., charges comprises.
- c.** Fin 2016, à la suite de la perte de son emploi, B_____ s'est vu dans la nécessité de reprendre possession de son logement.
- B_____, qui est atteint dans sa santé, vit actuellement chez une amie, qui l'héberge provisoirement.
- d.** Face au refus de la sous-locataire de lui restituer l'appartement, celui-ci a, par avis du 20 novembre 2017, résilié le sous-bail pour le 28 février 2018. A l'appui de la résiliation, il a invoqué ses besoins propres.
- e.** A_____ a réceptionné l'avis de retrait du pli recommandé contenant cet avis, mais elle n'a pas retiré ledit pli, qui a été retourné au sous-bailleur à l'échéance du délai de garde de sept jours, soit le 29 novembre 2017.

Elle n'a pas contesté le congé.

f. A_____ n'ayant pas libéré l'appartement au 28 février 2018, B_____ a, par requête déposée le 8 mars 2018, requis son évacuation et a sollicité l'exécution de l'évacuation.

g. Le 28 mai 2018, A_____ a déposé un "mémoire de réponse" ainsi qu'un chargé de pièces. Il en résulte qu'elle vit dans l'appartement avec son fils de 13 ans dont elle a l'entière charge et qu'elle est au bénéfice des prestations de l'Hospice général qui paye directement le loyer à D_____ [régie immobilière]. Elle a conclu au rejet de la requête, subsidiairement à l'octroi d'un délai de départ jusqu'au 31 décembre 2018.

h. Lors de l'audience du 28 mai 2018 devant le Tribunal, B_____ a persisté dans ses conclusions. Il a exposé qu'il était inscrit à l'Office régional de placement depuis le 5 mars 2018, ce qui rendait difficile sa recherche d'appartement. Il a indiqué pouvoir accepter un délai de départ d'un ou deux mois au maximum.

A_____ a exposé avoir entrepris toutes les démarches possibles depuis plus de deux ans pour se reloger, mais en vain. Elle allait effectuer un stage auprès des E_____ d'une durée de trois mois et espérait pouvoir ensuite trouver un emploi. Elle a confirmé être d'accord avec un délai de départ à fin 2018.

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

i. Dans son jugement du 24 juillet 2018, le Tribunal a considéré que, depuis le 28 février 2018, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement litigieux et qu'en continuant à l'occuper, elle violait l'art. 267 al. 1 CO. Dès lors, il prononcerait son évacuation. Il prononcerait également l'exécution de l'évacuation. Compte tenu de la situation de A_____, qui habitait ce logement depuis de très nombreuses années avec son fils de 13 ans dont elle assumait l'entière charge et faisait manifestement face à certaines difficultés et compte tenu du fait que les indemnités courantes étaient payées, un délai de départ au 30 septembre 2018 lui serait octroyé.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, la locataire n'a pas pris de conclusion. Il ne ressort cependant pas de ses explications qu'elle conteste le prononcé de son évacuation, mais plutôt l'exécution de celle-ci. La voie du recours est dès lors seule ouverte.

L'acte déposé est intitulé "appel". Il sera converti puisqu'un intitulé erroné ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1; 134 III 379 consid. 1.2).

1.2 L'acte a été déposé dans le délai prévu et il est motivé, en ce sens que la recourante explique pour quel motif l'exécution de l'évacuation ne devrait pas intervenir à l'issue du délai fixé par le Tribunal, de sorte qu'il est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En effet, même si elle ne prend pas de conclusions formelles, on comprend que la recourante, qui comparait en personne, sollicite la modification du jugement en tant qu'il l'a autorisée à rester dans l'appartement jusqu'au 30 septembre 2018 uniquement. Il sera toutefois relevé que dans la mesure où des conclusions nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC), l'exécution de l'évacuation ne pourrait être prononcée, le cas échéant, pour une date ultérieure au 31 décembre 2018, conformément aux conclusions subsidiaires qu'elle avait prises devant le Tribunal.

1.3 L'instance de recours peut statuer sur pièce selon l'art. 327 al. 2 CPC et la recourante n'explique pas pour quel motif une audience devrait être convoquée, comme elle le sollicite dans son courrier du 20 août 2018. Elle ne pourrait, en tout état de cause, pas alléguer à cette occasion de faits nouveaux (art. 326 al. 1 CPC). La cause est en état d'être jugée et la tenue d'une audience n'est pas utile, de sorte qu'il ne sera pas donné suite à la demande de la recourante à cet égard.

2. La recourante invoque qu'elle n'a pas trouvé de logement malgré ses recherches et qu'elle a un enfant à charge.

2.1 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).

A cet égard, l'art. 30 al. 4 LaCC prévoit que 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 et les références citées).

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).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a déjà tenu compte des éléments invoqués par la recourante, à savoir qu'elle habite l'appartement depuis de très nombreuses années, avec son fils de 13 ans dont elle assume l'entière charge et qu'elle fait face à certaines difficultés financières. La recourante n'explique toutefois pas pour quel motif, au vu de ces éléments, un délai plus long devrait lui être accordé. A cet égard, en lui octroyant un délai de deux mois, qui est désormais échu depuis plus d'un mois, et alors que le bail a été résilié pour le 28 février 2018, soit il y a près de neuf mois, le Tribunal n'a pas mésusé du pouvoir d'appréciation dont il disposait en la matière au vu de l'ensemble des éléments pertinents à prendre en compte.

L'intimé est lui-même atteint dans sa santé et provisoirement hébergé chez une amie de sorte qu'il dispose également d'un intérêt à pouvoir intégrer rapidement l'appartement occupé par la recourante.

Au vu de ce qui précède, le recours, infondé, sera rejeté.

- 3.** 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 30 juillet 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/677/2018 rendu le 24 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5403/2018-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

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; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; 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.