REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5734/2021 **ACJC/1182/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 SEPTEMBRE 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2021, comparant par Me Gandy DESPINASSE, avocat, rue de Carouge 60, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____ [LU], intimée, représentée par C_____ [régie immobilière], _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/427/2021 du 11 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement n° 1_____ de 3 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 2_____ [no.] _____, à D_____ [GE], et la cave n° 3_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé la B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30ème jour après 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).

En substance, les premiers juges ont retenu que la résiliation pour défaut de paiement notifiée à A_____, locataire, par la B_____, bailleresse, était valable, de sorte que depuis l'expiration du terme fixé la locataire ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. L'évacuation de cette dernière assortie des mesures d'exécution requises par la bailleresse devait être prononcée. La locataire occupant l'appartement avec deux autres personnes, dont un mineur, et étant quasiment à jour dans le paiement du loyer, un délai de 30 jours pour l'exécution du jugement était accordé, afin de permettre à celle-ci de prendre ses dispositions pour restituer les locaux.

B. **a.** Par acte expédié le 25 mai 2021 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou la recourante) forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, principalement, à ce que la Cour constate que la B_____ lui a accordé un délai d'épreuve dont elle a respecté les termes, constate que la résiliation du 7 janvier 2021 est nulle et non avenue et déboute la B_____ de toutes autres conclusions. Subsidiairement, elle conclut à la modification du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, en ce sens que la B_____ est autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès le 365ème jour après l'entrée en force du jugement.

Elle produit des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 2 juin 2021, la B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par arrêt présidentiel du 3 juin 2021, la Cour a suspendu le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris.

d. Les 7 et 17 juin 2021, l'appelante a répliqué (sur effet suspensif et sur le fond), persistant dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 12 juillet 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 15 juin 2020, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 1_____ de 3 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 2_____ [no.] _____, à D_____, et de la cave n° 3_____ qui en dépend.

Le montant du loyer, des charges, des frais accessoires et des frais de téléréseau a été fixé en dernier lieu à 1'599 fr. 90 par mois.

b. Par avis comminatoire du 20 novembre 2020, la B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'300 fr. 70 à titre d'arriéré de loyer, de charges, de frais accessoires et de frais de téléréseau, pour les mois d'août et de novembre 2020 ainsi que de frais de rappel à hauteur de 100 fr. 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.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 7 janvier 2021, résilié le bail pour le 28 février 2021.

d. Par requête du 29 mars 2021, la B_____ a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de A_____.

e. A l'audience du 11 mai 2021, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 1'600 fr. 70 et qu'elle avait des suspicions de sous-location de l'appartement litigieux. La locataire s'est opposée au principe de la résiliation et a sollicité un délai de suspension de l'exécution d'une année. Elle a exposé vivre dans l'appartement avec son fils de 17 ans, étudiant, et une amie, tous trois sans titre de séjour, travailler comme femme de ménage pour un salaire de 2'950 fr. par mois, et n'avoir pas encore fait de recherches pour trouver un autre logement.

Elle a également relevé que par courrier électronique du 28 janvier 2021, la bailleresse lui avait octroyé un délai d'épreuve et que depuis les paiements avaient été régularisés. La bailleresse a précisé avoir appris la possible sous-location après l'envoi de ce courrier électronique.

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

EN DROIT

1. **1.1**

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1).

1.1.2 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

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

1.1.3 L'appel, comme le recours, doit être motivé, cette condition légale de recevabilité étant examinée d'office par l'instance d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre sans effort, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les conditions du jugement qu'il attaque, en désignant avec précision les passages contestés et les pièces du dossier sur lesquelles s'appuie sa critique (arrêts du Tribunal fédéral 5A_209/2014 consid. 4.2.1 et 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant de loyer, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte tant contre le prononcé de l'évacuation que contre les mesures d'exécution.

Le recours, déposé dans la forme et le délai prescrits, est recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

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

Les pièces nouvelles produites par la recourante sont, partant, irrecevables.

2. La recourante soutient que le congé est abusif, l'intimée n'ayant aucun intérêt à la résiliation du bail.

2.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO).

L'art. 271 CO est une *lex specialis* par rapport à l'art. 2 al. 2 CC. En conséquence, un congé manifestement abusif doit aussi être contesté dans le délai de péremption de trente jours. Si le locataire n'a pas contesté le congé, il ne peut plus soulever, dans la procédure d'expulsion, le moyen tiré d'un congé manifestement abusif.

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).

2.2 En l'espèce, la recourante admet ne pas avoir contesté la résiliation dans le délai de 30 jours de l'art. 273 CO, et n'être ainsi pas pas fondée à se plaindre, dans le cadre de la procédure d'expulsion, d'un congé prétendument contraire à la bonne foi ou manifestement abusif. Le Tribunal ne s'est d'ailleurs pas prononcé sur ce point, ce que la recourante ne critique pas.

En tout état, aucun élément du dossier ne permet de considérer que le congé serait contraire à la bonne foi ou abusif.

Le grief, pour autant qu'il soit recevable, est infondé.

3. La recourante reproche au Tribunal de ne pas avoir correctement pondéré les intérêts en présence en ne lui laissant qu'un très bref laps de temps pour quitter les locaux.

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).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également 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.

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/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, la situation personnelle et financière de la recourante est précaire, mais rien ne permet de penser qu'elle va s'améliorer à bref délai. Celle-ci vit avec son fils presque majeur, ce dont le Tribunal a tenu justement tenu compte. Elle n'a procédé à aucune recherche de logement.

Il est vrai qu'elle est à jour dans le paiement des indemnités et que l'intimée n'a pas fait valoir un besoin particulier de récupérer l'appartement litigieux.

Cela étant, la recourante a déjà bénéficié, du fait de la procédure, d'une prolongation de fait plusieurs mois. Elle n'est pas fondée à obtenir un délai qui reviendrait à lui octroyer une prolongation de bail, à laquelle elle ne peut prétendre.

Par conséquent, le sursis de trente jours accordé à la recourante constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés et est conforme au principe de proportionnalité.

Infondé, le recours sera 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 (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 25 mai 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/427/2021 rendu le 11 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5734/2021-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	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.

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