

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5736/2015

ACJC/1155/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2015

Entre

A_____, sise _____ (VD), recourante pour déni de justice à l'encontre du Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Christian Lüscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame B_____, domiciliée _____ Genève, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.09.2015.

EN FAIT

A. **a.** A_____, en tant que bailleuse, et B_____, en tant que locataire, sont liées depuis le 1^{er} avril 2002 par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, Genève.

b. Par acte déposé au Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2015, A_____ a formé à l'encontre de B_____ une requête par voie de procédure sommaire, concluant à ce qu'elle soit condamnée à évacuer immédiatement l'appartement précité, à payer un montant total de 3'018 fr. 85 plus intérêts moratoires et à ce que des mesures d'exécution directe de la décision soit ordonnées.

Elle a allégué avoir résilié le bail pour défaut de paiement du loyer avec effet au 28 février 2015.

c. Lors de l'audience du Tribunal du 6 mai 2015, la locataire a indiqué que le total de l'arriéré de loyer serait réglé dans les deux mois, étant précisé que celui-ci serait pris en charge dès juin 2015 par le Service des prestations complémentaires de l'Etat de Genève. La bailleuse, représentée par son avocat, a confirmé que deux mois d'arriérés avaient été versés et a réduit ses conclusions en conséquence. Elle a persisté à solliciter le prononcé d'un jugement d'évacuation et s'est opposée à la convocation d'une nouvelle audience au motif que la locataire était "une récidiviste".

A l'issue de l'audience, le Tribunal a indiqué que la cause serait reconvoquée en septembre 2015, sauf retrait ou recharge. Le procès-verbal de l'audience a été remis aux parties le même jour.

B. **a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 18 mai 2015, A_____ a formé un recours pour déni de justice, concluant à ce que la Cour constate que la mention au procès-verbal de l'audience du 6 mai 2015, selon laquelle le Tribunal reconvoquerait la cause en septembre 2015, sauf retrait ou recharge, représentait un refus de statuer, à savoir un déni de justice et ordonne au Tribunal de convoquer, dans les meilleurs délais, une audience de plaidoiries finales et de garder la cause à juger.

b. Le 28 mai 2015, la Présidente du Tribunal a déposé des observations, relevant que la convocation d'une nouvelle audience était conforme à l'art. 30 al. 1 LaCC, lequel prévoit qu'il incombe au Tribunal saisi d'une demande d'évacuation d'entreprendre toutes démarches utiles de conciliation, visant notamment à favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré de loyer et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. En outre, la présence de la bailleuse lors de l'audience prévue en septembre pouvait permettre de concilier les parties, ce qui n'avait pas été possible lors de l'audience du 6 mai 2015 en l'absence de A_____.

c. Le 29 mai 2015, B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet. Elle a notamment fait valoir, sans être contredite par A_____, que le loyer était régulièrement payé.

Elle a déposé des pièces nouvelles.

d. Le 8 juin 2015, A_____ a déposé une réplique, persistant dans ses précédentes conclusions.

e. Les parties ont été informées par la Cour le 29 juin 2015 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

f. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 319 let. c CPC, le recours est recevable contre le retard injustifié du Tribunal.

Le recours pour retard injustifié peut être formé en tout temps (art. 321 al. 4 CPC).

En l'espèce, le recours, formé pour retard injustifié du Tribunal, est recevable.

S'agissant d'une cause fondée sur l'art. 257 d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

- 1.2** Les pièces nouvelles déposées par l'intimée sont irrecevables en application de l'art. 326 al. 1 CPC.

2. La recourante se plaint d'un déni de justice.

2.1 Une autorité commet un déni de justice formel si elle n'entre pas en matière sur une cause qui lui est soumise, dans le délai et les formes requis, alors qu'elle doit en connaître (ATF 135 I 6 consid. 2.1, JdT 2011 IV 17; 134 I 229 consid. 2.3, JdT 2009 I 325). Il n'y a pas de déni de justice si l'autorité a statué sur ce qui était demandé, mais dans un sens qui déplaît au recourant (arrêt du Tribunal fédéral 2C_319/2009 du 26 janvier 2010 consid. 6.1).

L'art. 29 al. 1 Cst. consacre un droit général à obtenir un jugement dans un délai raisonnable. Ce qui doit être considéré comme une durée raisonnable de la procédure doit être déterminé selon le cas concret, eu égard au droit à une procédure équitable ainsi qu'aux circonstances particulières de fait et de procédure. Il faut notamment prendre en considération la difficulté et l'urgence de la cause, ainsi que le comportement des autorités et des parties (ATF 138 I 256, consid. 2;

arrêt du Tribunal fédéral 5A_684/2013 du 1 avril 2014 consid 6.2; 4A_744/2011 du 12 juillet 2012 consid. 11.2).

2.2 Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 LaCC).

L'art. 30 LaCC, qui correspond à l'art. 474A aLPC, a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO. L'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps. Un renvoi sine die n'est pas admissible (ATF 117 Ia 336 consid. 2, SJ 1992 234).

2.3 En l'espèce, contrairement à ce que soutient la recourante, le Tribunal n'a pas refusé de statuer, mais a décidé de convoquer une nouvelle audience de comparution personnelle des parties, en présence de la bailleuse, laquelle n'était pas présente en personne à l'audience du 6 mai 2015.

Il ressort des observations déposées par le Tribunal que cette manière de procéder avait pour but de favoriser la conclusion d'un accord entre les parties, ce qui est conforme à la lettre et à l'esprit de l'art. 30 al. 1 et 2 LaCC.

Par ailleurs, l'on ne saurait, à ce stade de la procédure, considérer que le droit de la recourante à obtenir un jugement dans un délai raisonnable a été violé. En effet, la demande a été déposée le 19 mars 2015 et, au regard des intérêts en jeu, notamment du fait que l'intimée occupe le logement litigieux depuis 2002 et que la recourante, qui ne conteste pas que le loyer est actuellement régulièrement payé, ne fait valoir aucune urgence particulière à obtenir son évacuation, la durée de la procédure reste raisonnable, dans la mesure où rien ne permet de penser qu'une décision ne pourra pas être rendue peu après l'audience prévue en septembre 2015.

Le recours sera par conséquent rejeté.

3. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 18 mai 2015 par A_____ pour déni de justice à l'encontre du Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5736/2015-7.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.

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