



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9545/2018

ACJC/1633/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 NOVEMBRE 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 août 2018, comparant en personne,

et

B _____ SA, c/o **C** _____ SA, _____, intimée, représentée par **D** _____ & CIE SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.11.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/725/2018 du 14 août 2018, reçu par A_____ le 28 août 2018, 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 toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 6,5 pièces n° 53 au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ [GE] et ses dépendances, notamment la cave n° 2_____, ainsi que le parking intérieur n° 3_____ au 1^{er} sous-sol de l'immeuble 4_____ [même rue, autre no.] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA 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 expédié le 7 septembre 2018 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité en indiquant ce qui suit : "*Je conclus principalement du jugement entrepris à mon encontre.*" Subsidiairement, elle sollicite un délai au 31 décembre 2018 pour quitter définitivement le logement.
- Elle allègue des faits nouveaux.
- b.** B_____ SA conclut à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont été informées le 9 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ ayant renoncé à répliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier de première instance :
- a.** Par contrat du 15 avril 1996, E_____ [société immobilière], bailleresse, a remis à bail à A_____ un appartement de 6,5 pièces n° 53 au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à _____ [GE], à compter du 1^{er} avril 1996. Le loyer et les charges ont été fixés en dernier lieu, par la nouvelle bailleresse, à savoir B_____ SA, à 3'444 fr. par mois, comprenant 240 fr. de charges.
- b.** Par contrat du 30 juin 2009, B_____ SA a remis à bail à A_____ un parking intérieur n° 3_____ au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 4_____ à _____ [GE], à compter du 1^{er} juillet 2009, moyennant un loyer mensuel de 350 fr.
- c.** Par avis comminatoire du 11 janvier 2018, B_____ SA a mis en demeure A_____ de verser dans les trente jours, sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO, un arriéré de 6'568 fr., relatif aux loyers et charges de l'appartement de décembre 2017 et janvier 2018.
- d.** Par avis officiel du 22 février 2018, faisant référence à l'avis comminatoire du 11 janvier 2018, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement avec effet au 31 mars 2018, pour non-paiement du loyer.

e. Par avis du 12 mars 2018, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui verser, dans les trente jours, et sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO, 750 fr., comprenant le loyer du parking de février et mars 2018.

f. Par avis du 24 avril 2018, la bailleresse a résilié, en se référant à l'avis comminatoire du 12 mars 2018, le bail relatif au parking avec effet au 31 mai 2018 pour non-paiement du loyer.

g. Par requête formée le 25 avril 2018, B_____ SA a requis l'évacuation de A_____ de l'appartement, ainsi que l'exécution immédiate de l'évacuation. Elle a conclu également à la condamnation de A_____ à lui verser la somme de 13'846 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2018, à titre d'arriéré de loyers et à titre d'indemnités pour occupation illicite.

h. Une audience a été fixée au 25 juin 2018 par le Tribunal. L'audience a été annulée à la requête de A_____, qui avait communiqué son absence de Suisse à la date indiquée.

i. Le 22 juin 2018, B_____ SA a requis l'évacuation de A_____ du parking ainsi que l'exécution immédiate de l'évacuation.

j. Une audience a été fixée au 14 août 2018 (appartement et parking). Le jour de l'audience, A_____ a téléphoné au greffe du Tribunal en indiquant qu'elle se trouvait en Afrique pour raisons professionnelles et qu'elle sollicitait le renvoi à une date ultérieure.

k. Lors de l'audience du 14 août 2018, maintenue par le Tribunal, celui-ci a informé la bailleresse de l'appel téléphonique de la locataire. La bailleresse s'est opposée au renvoi, dans la mesure où l'arriéré de loyers s'élevait à 27'682 fr. pour l'appartement et à 2'560 fr. pour le parking.

Le Tribunal a ordonné la jonction des deux procédures et a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

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).

Si en procédure de protection des cas clairs, seule l'expulsion est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer à échoir depuis le dépôt de la requête jusqu'à la fin prévisible de la procédure sommaire d'expulsion, soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 II 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 22'764 fr. (3'444 fr. + 350 fr. = 3'794 fr. x 6 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre les mesures d'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai prescrit par la loi (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), de sorte qu'ils sont recevables de ce point de vue.

La Cour comprend que la locataire, qui sera ci-après désignée comme l'appelante par souci de simplification, laquelle plaide en personne, conclut principalement au rejet de la requête en évacuation et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis au 31 décembre 2018 à l'exécution de l'évacuation.

Son acte comprend donc un appel et un recours, lesquels sont recevables.

2. **2.1** Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012, consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 destiné à la publication, consid. 3.3.2).

Par ailleurs, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Ainsi, les allégations nouvelles de l'appelante ne sont pas recevables.

3. L'appelante fait valoir qu'elle était en droit de cesser tout paiement du loyer, en raison des nuisances résultant des travaux de surélévation des immeubles situés à la rue 4_____.

3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou

exceptions motivées et concluantes sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.1; 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à acquitter des loyers ou frais accessoires échus. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part. Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

3.2 En l'espèce, l'argumentation de la locataire repose sur des faits nouveaux irrecevables. Il n'y a donc pas lieu de l'examiner.

En tout état de cause, l'argumentation invoquée n'est pas susceptible de remettre en question le prononcé de l'évacuation. En effet, il incombait à la locataire de suivre la procédure prévue par les art. 259 et ss CO, si elle estimait que des défauts entravaient ou restreignaient l'usage des choses louées, et en particulier la voie de la consignation du loyer prévue à l'art. 259g CO. Elle ne pouvait se borner à cesser tout paiement à la bailleuse.

Ainsi, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation de la locataire.

- 4.** L'appelante requiert qu'un sursis à l'exécution de l'évacuation au 31 décembre 2018 lui soit octroyé.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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.

4.2 En l'espèce, le Tribunal, siégeant avec les représentants précités, en tenant compte des circonstances du cas qui avaient été portées à sa connaissance, a autorisé la bailleuse à requérir l'exécution immédiate de l'évacuation prononcée. Les faits sur lesquels se fonde la locataire devant la Cour ne sont pas recevables. En tout état de cause, le simple fait d'occuper l'appartement depuis une longue durée n'est pas suffisant à l'octroi d'un sursis, étant souligné que la locataire occupe le logement litigieux sans droit depuis plus de sept mois.

En définitive, le recours, dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, sera rejeté.

- 5.** 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 celui lié 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 7 septembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/725/2018 rendu le 14 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9545/2018-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.