



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5972/2019

ACJC/1172/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 12 AOÛT 2019**

Entre

Madame A_____ et Madame B_____, domiciliées _____, recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mai 2019, représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

ASSOCIATION C_____, p.a. **D_____** [régie immobilière], _____, intimée, comparant par Me Pascal TOURETTE, avocat, boulevard des Philosophes 17, case postale 507, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.08.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/503/2019 du 21 mai 2019, notifié par voie d'huissier judiciaire à A_____ et B_____, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précitées à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elles l'appartement n° 1_____ de 2,5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 2_____ [no.] _____, à Genève, et la cave en dépendant (ch. 1 du dispositif), autorisé l'ASSOCIATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 1^{er} octobre 2019 (ch. 2), déclaré la requête irrecevable pour le surplus, (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que depuis l'expiration du contrat de bail, les locataires ne disposaient plus de titre les autorisant à occuper les lieux. Ils ont fait droit aux conclusions de la bailleresse visant au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation et accordé un sursis aux locataires jusqu'à fin septembre 2019, en tenant compte de la présence de deux jeunes enfants dans le logement, des recherches infructueuses entreprises par les locataires en vue d'un relogement et de l'absence d'urgence de la bailleresse à récupérer les locaux. Le Tribunal a pour le surplus déclaré irrecevables les conclusions de la bailleresse en paiement d'indemnités pour occupation illicite.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 6 juin 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, sollicitant son annulation. Elles ont conclu à ce que la Cour leur accorde un sursis humanitaire jusqu'au 28 février 2020. Elles ont fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de ce que A_____ avait débuté une activité professionnelle le 1^{er} avril 2019, travail lui permettant d'obtenir plus aisément un nouveau logement, ni de ce que la bailleresse n'avait pas pour vocation de louer des appartements à des fins temporaires.
- b.** La requête de suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution a été admise par décision présidentielle (ACJC/883/2019) du 18 juin 2019.
- c.** Dans sa réponse du 21 juin 2019, l'ASSOCIATION C_____ a conclu au rejet du recours, sous suite de dépens.
- d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 8 juillet 2019 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer à terme fixe du 4 février 2016 portant sur la location d'un appartement n° 1_____ de 2,5 pièces situé au 6ème étage de l'immeuble sis avenue 2_____ [no.] _____, à Genève et de la cave n° _____ qui en dépend.

Le montant du loyer, des charges et des frais de téléseuil a été fixé en dernier lieu à 854 fr. 20 par mois.

Le bail a été conclu pour une durée déterminée de trois ans et quinze jours, du 16 février 2016 au 28 février 2019, non renouvelable.

A_____ et B_____ n'ont pas sollicité de prolongation du bail.

b. Par requête déposée le 15 mars 2019, l'ASSOCIATION C_____ a requis l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directe de l'évacuation. Elle a également conclu au paiement de 854 fr. 20 par mois dès le 1^{er} mars 2019 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5%.

c. A_____ a déposé un chargé de pièces au Tribunal le 8 mai 2019.

A l'audience du 21 mai 2019 du Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que la situation comptable était à jour et que les locataires disposaient d'un délai suffisant pour trouver une solution de relogement. A_____ a déclaré être inscrite depuis 2015 auprès d'organismes sociaux en vue d'obtenir un nouveau logement et vivre dans l'appartement avec ses deux enfants âgés de 6 ans et demi et 9 mois. Elle a sollicité un sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'en mars 2020 au motif que la bailleresse ne se prévalait pas d'une urgence particulière et que l'objectif de celle-ci était uniquement de louer des logements à des fins temporaires. Elle a précisé avoir été en congé maternité au moment où elle aurait dû solliciter la prolongation du bail, de sorte qu'elle n'avait pas entrepris de démarches en ce sens. A_____ a pour le surplus exposé avoir débuté une activité salariée de durée déterminée depuis le 1^{er} avril 2019, en tant qu'assistante sociale.

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

EN DROIT

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

En l'espèce, le recours est dirigé uniquement contre les mesures d'exécution (ch. 2 du dispositif du jugement attaqué), de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

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

1.3 Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Les recourantes se plaignent uniquement d'une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC d'une mauvaise appréciation des faits. Elles sollicitent l'octroi d'un sursis jusqu'à fin février 2020.

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

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.

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; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Dans sa jurisprudence, la Cour de céans a notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un

autre arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr.

La Cour a également accordé des sursis de neuf mois à des locataires qui étaient au bénéfice de l'assistance publique, qui s'acquittaient de leur loyer courant et dont le bailleur n'avait pas un besoin urgent de reprendre le logement. La situation modeste de ces locataires, qui était notoirement de nature à compliquer leurs recherches de relogement, constituait en effet un motif humanitaire au sens de la jurisprudence (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014, le locataire vivant de surcroît avec sa mère âgée de 84 ans; ACJC/213/2012 du 20 février 2012).

En revanche, la Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

La Cour a également jugé excessif un sursis de six mois, accordé par le Tribunal. Elle a en effet considéré qu'un délai de nonante jours était suffisant, le contrat ayant été résilié pour le 31 octobre 2013, pour justes motifs, congé confirmé en octobre 2016 par le Tribunal fédéral, soit trois ans plus tard. De fait, le locataire avait bénéficié d'une prolongation proche de la durée maximale prévue par la loi. Par ailleurs, un arriéré équivalent à six mensualités s'est accumulé à la date du jugement (ACJC/559/2017 du 15 mai 2017 consid. 2.3).

2.2 Dans le cas d'espèce, il n'est pas pertinent de déterminer la politique locative de l'intimée, celle-ci n'étant pas déterminante pour l'issue du litige.

Le Tribunal, dans la composition prévue par la loi, a autorisé l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique des recourantes dès le 1^{er} octobre 2019, et a ainsi accordé un sursis de quatre mois.

Il est constant que le contrat de bail, à terme fixe, est venu à échéance le 28 février 2019 et qu'aucune prolongation de bail n'a été requise. Les recourantes ont ainsi, de fait, bénéficié au jour du dépôt du recours de trois mois d'occupation des lieux. Les recourantes ont effectué de nombreuses démarches en vue de trouver une solution de relogement. En particulier, les inscriptions auprès des organismes sociaux ont été faites en 2015 déjà et ont été régulièrement renouvelées. Il se justifie également de prendre en compte le fait que deux enfants vivent dans le logement, dont un enfant de moins d'une année.

La recourante A_____ a été engagée depuis avril 2019 pour une durée déterminée de six mois. Si, certes, le fait de bénéficier d'un travail devrait lui permettre de retrouver plus facilement un nouveau logement, celui-ci se terminera à la fin septembre 2019, soit dans un peu plus d'un mois.

Dans ces circonstances, en accordant aux recourantes un sursis de quatre mois, soit jusqu'à la fin septembre 2019, les premiers juges ont équitablement tenu compte de la situation familiale et financière de la recourante A_____.

2.3 Au vu de ce qui précède, le recours 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 conséquent, il ne sera pas alloué de dépens.
4. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle les locataires pourraient encore l'occuper s'ils obtenaient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

Les recourantes ayant conclu à ce que l'intimée ne soit autorisée à requérir leur évacuation qu'à compter du 1^{er} mars 2020, et le loyer mensuel de l'appartement, charges et telereseau compris, s'élevant à 854 fr. 20, la valeur litigieuse est de 5'125 fr. 20.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 6 juin 2019 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/503/2019 rendu le 21 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5972/2019-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse inférieure à 15'000 fr.