



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10926/2021

ACJC/1413/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 1^{ER} NOVEMBRE 2021**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____[GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 juillet 2021, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

- 1) **B** _____ **SARL**, p.a. [Régie] **C** _____ & **CIE SA**, rue _____, Genève, intimée,
- 2) **D** _____ **SARL**, autre intimée, comparant toutes deux par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.11.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/640/2021 du 13 juillet 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a renoncé à convoquer une nouvelle audience en vue de procéder à la comparution personnelle de A_____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SARL à faire exécuter par la force publique le procès-verbal de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ACCBL/3_____/2019 et ACCBL/4_____/2019 dès le 50^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré que A_____ avait été convoquée le 15 juin pour une audience fixée le 13 juillet 2021. L'absence de production de pièces relatives à sa situation personnelle et financière lui était imputable dès lors qu'elle avait disposé du temps nécessaire pour verser des titres avant l'audience. La fixation d'une nouvelle audience ne se justifiait pas dès lors que cela aurait conduit à un retard sensible (plusieurs semaines) de la procédure.

Pour fixer la durée du sursis à l'évacuation, le Tribunal a pris en considération l'état de santé de A_____, la présence de deux enfants mineurs dans le logement et l'absence de solution de relogement.

- B. a.** Par acte expédié le 9 août 2021 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu au renvoi de la cause en première instance ou à ce que B_____ SARL soit autorisée à exécuter par la force publique le procès-verbal de conciliation dès le 1^{er} août 2022.

Elle s'est plainte d'une violation de son droit d'être entendue, le Tribunal ayant refusé de convoquer une nouvelle audience, ainsi que des art. 30 al. 4 LaCC et du principe de proportionnalité, s'agissant de la durée du sursis.

b. La requête de suspension du caractère exécutoire du jugement a été rejetée par arrêt présidentiel du 19 août 2021 (ACJC/1054/2021).

c. Dans leur réponse du 19 août 2021, B_____ SARL et D_____ SARL ont conclu au rejet du recours.

d. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de détermination spontanée, les parties ont été avisées par plis du greffe du 21 septembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces n° 11 au 1^{er} étage de l'immeuble sis 5_____ à Genève.

b. Par procès-verbal de conciliation ACCBL/3_____/4_____/2019 du 18 octobre 2019 (causes C/1_____/2019 et C/2_____/2019) de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a accepté le congé qui lui avait été notifié le 3 avril pour le 31 mai 2019, B_____ SARL et D_____ SARL ont accordé à la précitée une unique prolongation de bail échéant au 31 mai 2021 et A_____ s'est engagée à quitter l'appartement en cause et ses dépendances au plus tard le 31 mai 2021, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} juin 2021.

c. L'appartement n'a pas été restitué le 1^{er} juin 2021 par A_____.

d. Par acte déposé le 8 juin 2021, B_____ SARL et D_____ SARL ont introduit action en exécution directe de l'évacuation de la précitée.

e. Par courrier recommandé du 14 juin 2021, reçu le lendemain par A_____, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience fixée le 13 juillet 2021.

f. A l'audience du Tribunal du 13 juillet 2021, A_____, excusée par certificat médical produit le jour de l'audience, a été représentée par son conseil, lequel a indiqué que sa mandante vivait dans le logement avec deux enfants mineurs (7 et 15 ans) et était au bénéfice d'une rente AI. A_____ était inscrite auprès de la Ville de Genève, du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP) et auprès de l'Office cantonal du logement. Elle a produit des pièces portant principalement sur son état de santé, en particulier un certificat médical du 24 octobre 2018 indiquant qu'elle était suivie pour un état dépressif anxieux. Son conseil a sollicité que le Tribunal ordonne sa comparution personnelle, dès lors qu'elle avait encore des informations à transmettre et des pièces à déposer concernant ses recherches de logement et son état de santé actuel. Elle a indiqué que son droit d'être entendue ne serait pas respecté sans cette comparution personnelle.

B_____ SARL et D_____ SARL ont persisté dans leurs conclusions. Elles se sont opposées à une nouvelle convocation, dès lors que A_____ aurait pu communiquer toutes informations et pièces utiles à son conseil avant l'audience. Elles ne se sont en revanche pas opposées à ce qu'un sursis humanitaire de 30 jours soit accordé.

Le représentant de A_____ a conclu, si une comparution personnelle n'était pas ordonnée, à ce qu'un sursis humanitaire soit accordé jusqu'à la fin de l'année scolaire, soit de l'été 2022.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En l'espèce, dirigé contre un jugement rendu par le Tribunal de l'exécution, seule la voie du recours est ouverte.

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

1.4 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2307).

2. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, le Tribunal ayant refusé de convoquer une nouvelle audience en vue de procéder à son audition.

2.1 Il résulte des art. 53 CPC et 29 al. 2 Cst le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148).

Le droit de s'exprimer, compris comme une composante du droit d'être entendu, que prévoit l'art. 6 § 1 CEDH, ne fonde ni le droit abstrait de s'exprimer personnellement, ni celui de s'exprimer oralement. Toutefois, le droit d'être entendu personnellement et/ou par oral peut résulter, dans des circonstances particulières, d'un autre droit prévu par la Convention. Le devoir du tribunal d'entendre les parties personnellement et par oral est déduit du droit à une procédure équitable, lorsque dans le cas concret, il est décisif que le tribunal se forge une impression personnelle sur les parties. Dès lors que le droit d'être entendu personnellement n'existe que sous des conditions déterminées, la partie

qui s'en prévaut doit exposer dans quelle mesure ces conditions sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 5A_724/2015 du 2 juin 2016 consid. 3).

Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu est certes une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Toutefois, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 4D_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2; 4A_148/2020 du 20 mai 2020 consid. 3.2; 4A_590/2019 du 6 janvier 2020 consid. 6; 4A_566/2019 du 30 avril 2020 consid. 9; 4A_590/2019 du 6 janvier 2020 consid. 6; 4A_630/2018 du 17 juin 2019 consid. 7.1; 4A_141/2016 du 26 mai 2016 consid. 1.2). Le recourant qui se contente de dénoncer une violation de son droit d'être entendu sans contester le fond de la décision n'a pas d'intérêt à procéder, de sorte que son recours est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2, in RF 2005 970; 4A_153/2009 du 1^{er} mai 2009 consid. 4.1; 4A_554/2012 du 21 mars 2013 consid. 4.1.2).

Au surplus, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 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).

2.2 Dans le présent cas, le Tribunal a cité les parties à comparaître personnellement, le 14 juin 2021 pour le 13 juillet 2021. A l'audience du Tribunal, la recourante a produit un certificat médical, justifiant de son incapacité à se

rendre à celle-ci. La recourante a toutefois été représentée par son conseil, lequel a versé à la procédure plusieurs pièces. Celui-ci a également fourni des informations concernant sa situation personnelle et financière, ainsi que s'agissant de ses recherches de solution de relogement.

Avec les premiers juges et les intimées, la Cour retient que la recourante a disposé d'un mois pour requérir les titres dont elle entendait se prévaloir et les verser à la procédure.

Par ailleurs, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, la fixation d'une nouvelle audience doit respecter le principe de célérité, ancré à l'art. 254 CPC. Or, compte tenu du rôle de celui-ci, une nouvelle audience n'aurait pas pu être convoquée avant plusieurs semaines.

Compte tenu des éléments qui précèdent, la Cour ne discerne aucune violation du droit d'être entendu de la recourante.

3. La recourante reproche au Tribunal de lui avoir accordé un sursis humanitaire de trop courte durée.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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 (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant 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/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).

Dans sa jurisprudence, la Cour 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.

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 pour le surplus confirmé l'exécution de l'évacuation deux mois et demi après l'entrée en force du jugement d'évacuation, s'agissant d'une famille, avec deux enfants, dont un mineur, dont l'arriéré de loyer s'élevait à 16'910 fr. 70 (ACJC/687/2020 du 25 mai 2020 consid. 4.2).

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 In casu, le Tribunal a accordé à la recourante un sursis de 50 jours.

La situation financière de la recourante est précaire, dès lors qu'elle bénéficie d'une rente de l'assurance invalidité. Elle vit par ailleurs avec ses deux enfants, encore mineurs. Elle a de plus produit des recherches de solution de relogement.

Cela étant, le contrat de bail de la recourante a été résilié en avril 2019 pour le 31 mai 2019 et elle a bénéficié d'une prolongation de bail de deux ans. Elle ne peut obtenir, par un sursis humanitaire de douze mois, une nouvelle prolongation de bail, à laquelle elle ne peut prétendre.

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

3.3 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, 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 9 août 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/640/2021 rendu le 13 juillet 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10926/2021-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 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.