



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9916/2020

ACJC/79/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 JANVIER 2021

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2020, comparant en personne,

et

LE FOYER B _____, p.a. C _____ [société], _____, intimé, comparant par Me Timo SULC, avocat, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/566/2020 du 27 août 2020, reçu par A_____ le 31 août 2020, le Tribunal des baux et loyers 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 2 pièces n° _____ situé au 2^{ème} étage ainsi que la cave de l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé LE FOYER B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ quatre mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte qu'il convenait de faire droit à la demande d'évacuation formée par LE FOYER B_____. En raison de l'âge avancé de A_____ et de sa situation financière précaire, ainsi que du fait qu'elle s'acquittait des indemnités pour occupation illicite, il convenait de surseoir à l'exécution de l'évacuation durant quatre mois, malgré l'absence de recherches de solution de relogement par la locataire.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 11 septembre 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour lui octroie une "prolongation de bail" de 10 mois au 30 juin 2021. A_____ a produit des pièces nouvelles.
 - b.** Dans sa réponse du 21 septembre 2020, LE FOYER B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** A_____ a répliqué le 3 octobre 2020 et a produit de nouvelles pièces. LE FOYER B_____ a dupliqué le 9 octobre 2020. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
 - d.** Les parties ont été avisées le 12 octobre 2020 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 29 septembre 2014, LE FOYER B_____, bailleur, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces n° _____ situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____ à D_____.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 6'600 fr.

b. Par avis du 20 novembre 2017, le bailleur a résilié le bail pour le 30 septembre 2018.

c. Par jugement JTBL/414/2019 du 2 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié à A_____ par LE FOYER B_____ le 20 novembre 2017 pour le 30 septembre 2018 et a octroyé à A_____ une unique prolongation de son bail d'une durée d'une année, échéant au 30 septembre 2019.

d. Par arrêt ACJC/631/2020 du 18 mai 2020, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a accordé à A_____ une unique prolongation de son bail d'une durée d'une année et demie, échéant au 31 mars 2020 et a confirmé le jugement du Tribunal pour le surplus.

e. Ce jugement a été confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2020 du 5 août 2020, aujourd'hui définitif et exécutoire.

f. LE FOYER B_____ a introduit une requête en évacuation en protection de cas clair par devant le Tribunal et a conclu à l'évacuation de A_____ avec exécution directe du jugement d'évacuation.

g. Le Tribunal a tenu deux audiences, les 9 juillet et 27 août 2020. Lors de celles-ci, A_____ a déposé des pièces supplémentaires et déclaré ne pas avoir trouvé de nouveau logement, mais être inscrite à la E_____ [régie immobilière] depuis 2014 et être en recherche active d'un logement. Elle a produit ses dossiers d'inscription auprès de la Fondation F_____ et des Fondations immobilières de droit public datant d'août 2020. Elle a également précisé que sa situation financière était précaire, qu'elle avait des dettes et de faibles revenus. A_____ a produit un certificat médical attestant d'un état dépressif et de troubles anxieux incompatibles avec une évacuation de son domicile et fait état de son âge avancé. Enfin, elle a rappelé payer régulièrement le loyer de l'appartement. A_____ a sollicité l'octroi d'un sursis humanitaire de dix mois, soit jusqu'au 30 juin 2021.

LE FOYER B_____ a relevé que les demandes de logement dataient de quelques jours avant l'audience et que les démarches de relogement de A_____ n'étaient pas actives. Quant à son état de santé, il s'agissait d'un argument nouveau. Ainsi, les conditions légales du sursis n'étaient pas réalisées. LE FOYER B_____ était toutefois disposé à accorder un sursis à l'exécution de l'évacuation de 60 jours, soit au 31 octobre 2020.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 157 al. 2 CPC).

Le recours doit contenir des conclusions. Celles-ci doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi. Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée, résulte clairement de la motivation du recours, le cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_112/2018 du 20 juin 2018 consid. 2.1).

En l'espèce, l'acte du 11 septembre 2020 a été interjeté dans le délai prescrit par la loi. Il peut être considéré comme suffisamment motivé, dans la mesure où il comprend des conclusions explicites, bien qu'étayées de manière implicite par la recourante qui comparait en personne. Il est toutefois clair que celle-ci conteste le sursis accordé par le Tribunal. L'acte est ainsi recevable en tant que recours.

1.2 Le recours est recevable pour violation du droit et 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 la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2307).

1.3 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Dès lors, les faits nouvellement allégués par la recourante à l'appui de son recours et de sa réplique, ainsi que les pièces produites à cette occasion sont irrecevables.

2. La recourante sollicite l'octroi d'un délai humanitaire au 30 juin 2021.

2.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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/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 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 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 (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

La Cour a pour le surplus 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'était accumulé à la date du jugement (ACJC/559/2017 du 15 mai 2017 consid. 2.3).

2.2 En l'espèce, il est constant que la recourante occupe sans droit le logement en cause depuis le 31 mars 2020, date de la fin de la prolongation de bail accordée par décision de la Cour. Cette date est désormais échue depuis plusieurs mois.

Les premiers juges ont retenu, à bon droit, que la recourante n'avait pas démontré avoir recherché une solution de relogement. En effet, les seuls formulaires datant de fin août 2020 ne suffisent pas à démontrer l'existence et l'effectivité de telles recherches. Le Tribunal a toutefois tenu compte de l'âge avancé de la recourante,

de ses revenus modestes et du fait qu'elle s'acquittait des indemnités pour occupation illicite.

Les arguments de la recourante faisant état d'atteintes à sa santé et des difficultés rencontrées avec son voisinage, comme avec les différents représentants de l'intimé, ne sauraient être considérés comme propres à modifier cette appréciation s'agissant de la question de l'exécution de l'évacuation. Il en va de même de la bonne entente avec de nombreux voisins dont la recourante fait état.

Dans les faits, la recourante occupe sans droit le logement depuis plus de huit mois et le Tribunal lui a accordé un sursis de quatre mois depuis l'entrée en force de son jugement pour quitter l'appartement, ce qui constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés et compte tenu des circonstances de l'espèce. Le jugement du Tribunal ne prête dès lors pas le flanc à la critique.

En définitive, infondé, 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 (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 11 septembre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/566/2020 rendu le 27 août 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9916/2020-7-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; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.