



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15511/2020

ACJC/1078/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 AOÛT 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2021, comparant par Me Michel CELI VEGAS, avocat, rue du Cendrier 12-14, case postale 1207, 1211 Genève 1, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

et

La VILLE B_____, soit pour elle la C_____, _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.08.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/268/2021 du 18 mars 2021, reçu par les parties le 12 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 3 pièces n° _____ au 11^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave n° _____ (ch. 1 du dispositif), autorisé la VILLE B_____ à requérir son évacuation par la force publique dès le 40^{ème} jour après 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.a** Le 22 avril 2021, A_____ a formé appel contre ce jugement, concluant préalablement notamment à ce que la Cour ordonne sa comparution. A titre principal, elle a conclu à ce que la Cour annule le jugement querellé et déclare irrecevable la requête déposée par la VILLE B_____ le 11 août 2020. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour qu'il statue sur "la possibilité de la suite d'une médiation" et lui octroie un délai de douze mois dès l'entrée en force du jugement pour évacuer l'appartement au cas où la médiation échouait.
- Elle a déposé des pièces nouvelles.
- a.b** Le même jour, A_____ a en outre formé recours contre le jugement précité, concluant préalablement notamment à ce que la Cour ordonne sa comparution. A titre principal, elle a conclu à ce que la Cour annule le chiffre 2 du jugement querellé et l'autorise à rester dans l'appartement litigieux. Subsidiairement, elle a conclu à être autorisée à y demeurer pour une période de douze mois dès l'entrée en force du jugement.
- b.** Par arrêt du 10 mai 2021, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement du 18 mars 2021 et rejeté la requête de la VILLE B_____ tendant à l'exécution anticipée de ce jugement.
- c.** Le 6 mai 2021, la VILLE B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- d.** A_____ a répliqué le 27 mai 2021, persistant dans ses conclusions.
- e.** Les parties ont été informées le 14 juin 2021 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
-

a. La VILLE B_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu le 2 juillet 2007 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces n° _____ au 11^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le loyer a été initialement fixé à 1'307 fr. charges comprises.

b. Le 3 décembre 2019, la VILLE B_____ a résilié le bail de A_____, au moyen de la formule officielle, pour le prochain terme, soit le 31 juillet 2020.

Elle allègue notamment avoir reçu de nombreuses plaintes de la part des voisins de la locataire, laquelle se montrait violente et menaçante verbalement et physiquement à leur égard. La police avait dû intervenir à plus de vingt reprises en raison de son comportement en novembre 2019. Une médiation avait été tentée, mais s'était soldée par un échec.

c. Sur demande de A_____, la VILLE B_____ lui a fait savoir le 13 février 2020 que le congé était motivé par le fait qu'elle posait divers problèmes au sein de l'immeuble, notamment en manquant de diligence envers ses voisins et en salissant les parties communes, en particulier en répandant de l'huile dans celles-ci.

d. A_____ a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'autorisation de procéder a été délivrée le 28 février 2020, mais la cause n'a pas été introduite devant le Tribunal.

Il ressort du dossier que la cause n'a pas été introduite en temps utile en raison d'une erreur de D_____, qui représentait A_____ à l'époque.

e. Le 11 août 2020, la VILLE B_____, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a requis du Tribunal l'évacuation de la locataire et le prononcé de mesures d'exécution directe.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 8 octobre 2020, les parties ont convenu de tenter une médiation.

g. Une seconde audience s'est tenue le 18 mars 2021, lors de laquelle les parties ont indiqué que la médiation prévue n'avait pas pu avoir lieu.

A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, car les faits n'étaient pas clairs. Elle n'avait pas pu faire valoir sa version des faits dans la procédure au fond. Il n'y avait aucun problème de voisinage, ses voisins avaient fait faire de faux-témoignages par des personnes rémunérées par leurs soins. Elle était à charge de l'Hospice général, vivait seule et n'avait pas de solution de relogement. Elle a produit lors de cette audience une lettre de l'Hospice général, indiquant que celui-ci pourrait lui proposer un logement temporaire, mais non un logement équivalent

à celui qu'elle risquait de devoir quitter.

La VILLE B_____ a persisté dans ses conclusions en évacuation, expliquant avoir reçu de nouvelles plaintes contre la locataire, ce que celle-ci a contesté. La VILLE B_____ n'entendait pas prolonger encore la procédure pour tenter une médiation.

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 d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 319 let. a et 308 al. 2 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'article 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.1.2).

En l'espèce, au vu du loyer en 1'307 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2.1 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 10 jours à compter de la notification de la décision motivée, si celle-ci est rendu en procédure sommaire (art. 321 CPC).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

1.2.2 Les pièces nouvelles produites par la recourante devant la Cour sont dès lors irrecevables, de même que les allégations qui s'y rapportent.

La recourante n'a pas conclu devant le Tribunal à l'octroi d'un sursis à l'évacuation, ni à ce que le Tribunal "statue sur la possibilité de la suite d'une médiation".

Les conclusions nouvelles qu'elle a prises en ce sens devant la Cour sont dès lors irrecevables.

La conclusion tendant à ce que la Cour ordonne la comparution personnelle de la recourante est également irrecevable car elle n'est pas motivée, contrairement à ce que prévoit l'art. 321 al. 1 CPC.

Sous réserve de ce qui précède, le recours déposé par la locataire correspond aux exigences légales de sorte qu'il sera déclaré recevable.

L'acte d'appel sera quant à lui converti d'office en un recours.

2. Le Tribunal a considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées. Le congé donné pour le 31 juillet 2020 était entré en force, puisque la demande en contestation de celui-ci n'avait pas été introduite en temps utile devant le Tribunal. L'omission du conseil de la recourante était imputable à celle-ci. En tout état de cause, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que le congé était nul. La recourante n'avait aucun titre lui permettant d'occuper les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

La recourante fait valoir que les conditions du cas clair ne sont pas réalisées car les parties avaient convenu de tenter une médiation, de sorte que le Tribunal aurait dû donner aux parties la possibilité de la poursuivre. Elle n'était pas responsable du fait que son précédent avocat avait omis d'introduire en temps utile sa demande en contestation du congé.

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées).

Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

2.1.2 Selon l'art. 267 al. 2 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

2.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que le cas était clair.

Le congé donné pour le 31 juillet 2020 est entré en force. Les motifs pour lesquels la demande de contestation n'a pas été introduite en temps utile ne sont pas pertinents à cet égard.

Le fait que l'intimée ait, dans un premier temps, accepté de tenter une médiation pour trouver une solution au litige ne fait pas obstacle au prononcé de l'évacuation de la recourante par la voie du cas clair.

En effet, la médiation n'a pas abouti dans le délai qui a été accordé aux parties pour ce faire et, dans la mesure où l'intimée ne souhaitait pas retarder plus encore l'issue de la cause, le Tribunal n'avait pas d'autre possibilité que de garder la cause à juger. Il ne lui était notamment pas possible de contraindre l'intimée à participer à une médiation dont elle ne voulait pas.

Il ressort de ce qui précède que, puisque le bail a pris fin depuis le 31 juillet 2020, la recourante n'est plus au bénéfice d'un titre l'autorisant à demeurer dans les locaux de sorte que c'est à juste titre que son évacuation a été prononcée.

- 3.** Le Tribunal a considéré que, au vu de la situation précaire de la recourante et du fait qu'elle n'avait pas de solution de relogement, un sursis de 40 jours à l'exécution de l'évacuation devait lui être octroyé.

La recourante fait valoir que le délai imparti par le Tribunal est trop court pour lui permettre de trouver un nouveau logement.

Il a déjà été relevé que les conclusions de la recourante tendant à l'octroi d'un sursis humanitaire de douze mois étaient irrecevables.

Même si elles avaient été recevables, elles auraient été infondées.

En effet, la recourante sait depuis plusieurs mois qu'elle doit quitter les lieux et n'a pas établi avoir fait de démarches en vue de trouver un nouveau logement. Contrairement à ce qu'elle fait valoir, elle ne risque pas de se trouver à la rue, car l'Hospice général a indiqué, par courrier du 15 mars 2021, qu'un logement temporaire pourrait lui être proposé.

Au regard de toutes les circonstances du cas d'espèce, le délai octroyé par le Tribunal est approprié et conforme au principe de proportionnalité.

Le recours sera par conséquent rejeté.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 avril 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/268/2021 rendu le 18 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15511/2020-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 inférieure à 15'000 fr.