REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10767/2020 **ACJC/124/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER FEVRIER 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er octobre 2020, comparant par Me Cyril MIZRAHI, avocat, avenue Vibert 9, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, intimée, sise auprès de [la régie immobilière] C_____, _____, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.02.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/689/2020 du 1er octobre 2020, notifié dans sa version motivée à A_____ le 26 octobre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné ce dernier à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de deux pièces n° _____ situé au 6ème étage de l'immeuble sis 1_____, _____ Genève, ainsi que la cave n° _____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ 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.** Le 5 novembre 2020, A_____ a formé appel de ce jugement concluant à ce que la Cour l'annule, constate la nullité de la résiliation de son bail et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions. Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour lui octroie un délai de six mois pour procéder à l'évacuation de son appartement.

Il a déposé plusieurs pièces nouvelles.

b. B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 25 novembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le 21 août 2008, A_____, en tant que locataire, et B_____, en tant que bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces n° _____ au 6ème étage de l'immeuble sis 1_____ [GE] et d'une cave n° _____.

Le loyer a été fixé à 684 fr. 50 par mois, charges comprises.

b. Le 17 septembre 2018, B_____ a fait savoir à A_____ que les meubles et objets en bois de son logement étaient infestés d'insectes xylophages et que toutes les pièces étaient très encombrées. Un traitement spécifique des locaux était nécessaire, ainsi que l'évacuation des meubles. Une solution de relogement pour une durée de trois mois, correspondant à la durée des travaux, était proposée au locataire.

B_____ a relancé à plusieurs reprises son locataire, qui lui avait fait part de son souhait de déménager de manière définitive, sans parvenir à obtenir de réaction concrète de sa part.

Par courrier du 10 octobre 2018, B_____ a souligné l'urgence de procéder à la désinfestation de l'appartement, car une prolifération des insectes à l'ensemble du bâtiment était à craindre. Elle le sommait de donner suite à sa proposition de relogement provisoire avant le 25 octobre 2018. A défaut, elle résilierait le bail en application de l'art. 257f CO.

A_____ n'ayant pas réagi dans le délai imparti, le bail a été résilié par avis officiel du 30 octobre 2018, avec effet au 30 novembre 2018. L'envoi recommandé contenant l'avis de résiliation n'a pas été retiré par son destinataire dans le délai de garde postal.

c. A_____ a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 novembre 2018.

L'autorisation de procéder a été délivrée au locataire le 29 avril 2019.

La cause n'a cependant jamais été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers.

d. Par demande en protection de cas clair déposée le 15 juin 2020, B_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne A_____ à évacuer immédiatement l'appartement litigieux et l'autorise à requérir son expulsion par la force publique dès l'entrée en vigueur du jugement.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 17 septembre 2020, A_____ n'était ni présent ni représenté.

Il a adressé au Tribunal deux certificats médicaux datés d'août 2020, selon lesquels une expulsion de son appartement mettrait en danger son état de santé, tant physique que psychique.

B_____ a indiqué qu'elle lui avait proposé plusieurs appartements, dont un sur le même palier, mais qu'il refusait catégoriquement de déménager. Le voisinage se plaignait, car les insectes pénétraient dans les autres appartements. Elle persistait dans sa requête.

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

EN DROIT

1. **1.1** Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, A_____ conteste la validité de la résiliation du bail, étant précisé que le loyer est de 684 fr. 50 par mois. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte qu'il est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; CR CPC-JEANDIN, art. 310 N 1).

1.4 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. L'appelant a produit des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317

al. 1 CPC. Il en va de même des allégués 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Les pièces nouvelles produites par l'appelant sont par conséquent irrecevables, de même que les allégués de faits qui s'y rapportent.

3. Le Tribunal a considéré que le congé notifié le 30 octobre 2018 par l'intimée à l'appelant était entré en force et que le bail était résilié. L'appelant n'avait dès lors plus aucun titre l'autorisant à occuper les locaux de sorte que son évacuation devait être prononcée.

L'appelant fait valoir que la résiliation du bail est inefficace au motif qu'il n'est pas responsable de l'invasion d'insectes dans son appartement. En outre, le montant du dommage causé à l'intimée par ces insectes n'était pas connu.

3.1 **3.1.1** 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 juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 éprouvées. 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 juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, 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 et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le

juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

3.1.2 Selon l'art 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de celui-ci.

En cas d'échec de la conciliation, le locataire dispose d'un délai de 30 jours pour saisir le juge, dès délivrance de l'autorisation de procéder. Il s'agit là d'un délai de péremption (art. 209 al. 4 CPC) (CPra Bail-CONOD, art. 273 CO N 19).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la résiliation du bail était manifestement valable. En effet, la requête de contestation du congé déposée en conciliation par l'appelant n'a jamais été introduite par devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte que le congé est entré en force.

Le fait que le montant du dommage causé à l'intimée par la présence d'insectes dans l'appartement occupé par l'appelant ne soit pas connu est quant à lui dénué de pertinence pour trancher le litige. Il en va de même de la question de savoir si l'appelant est responsable ou non de la présence des insectes.

L'appelant ne dispose par conséquent plus de titre lui permettant d'occuper l'appartement litigieux, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé son évacuation.

4. Le Tribunal a considéré que le recourant avait bénéficié d'un sursis de plus d'une année depuis l'issue de la procédure de conciliation et qu'il ne se justifiait pas de retarder plus encore l'évacuation compte tenu du préjudice subi par l'intimée.

Le recourant fait valoir que le jugement querellé viole le principe de proportionnalité car son état de santé ne lui permet pas de "procéder à un déménagement dans les mêmes conditions qu'un individu lambda, ce qui est constaté médicalement". Il cherchait en vain un logement. Il fallait également tenir compte de l'arrivée de l'hiver et de la pandémie de COVID 19.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3). 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).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile prévoit également 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.

4.2 En l'espèce, les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal doivent être confirmées.

En effet, l'intimée a proposé au recourant plusieurs logements de remplacement, dont un sur le même palier, que celui-ci a refusés sans motif valable. Le recourant ne saurait ainsi se prévaloir du fait que sa santé serait mise en danger du fait de l'expulsion, car il ne tenait qu'à lui d'éviter une telle situation.

Le recourant n'a par ailleurs produit aucune pièce attestant de la réalité de ses prétendues recherches de logement.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, le bail est résilié depuis plus de deux ans et il est nécessaire de permettre à l'intimée de pouvoir intervenir sans plus tarder pour éliminer l'infestation d'insectes dans l'appartement occupé par le recourant.

Compte tenu de ce qui précède, ni l'arrivée de l'hiver, ni la pandémie de COVID 19 ne sont des raisons justifiant qu'il soit sursis plus longtemps à l'évacuation.

A cela s'ajoute que le recourant a obtenu *de facto* un sursis à l'évacuation de plusieurs mois, du fait de la durée de la présente procédure de recours.

Le jugement querellé sera par conséquent entièrement confirmé.

5. 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 l'appel et le recours interjetés le 5 novembre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/689/2020 rendu le 1er octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10767/2020-7-SD.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

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 :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.