

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11916/2018

ACJC/1635/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 NOVEMBRE 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 juillet 2018, comparant en personne,

et

B_____, intimée, représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.11.2018.

EN FAIT

- A.** **a.** B_____, bailleresse, et A_____, locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer du 10 mai 2001 portant sur la location d'un appartement n° 1____ de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à C_____ [GE], et de la cave n° 3_____ qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 932 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 26 juillet 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'796 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de mai, juin et juillet 2017 et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 18 octobre 2017, résilié le bail pour le 30 novembre 2017.

d. Par requête du 24 mai 2018, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire.

e. A l'audience du 12 juillet 2018, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 8'184 fr. Elle a exposé qu'il avait été convenu d'un arrangement, mais que le locataire ne l'avait pas respecté. Seuls trois versements avaient été effectués en 2018.

Le père du locataire a produit des récépissés de versements effectués la veille pour des montants de 300 fr., 144 fr. 30 et 51 fr. 30. Il a expliqué que son fils s'était inscrit au chômage en novembre 2017 et faisait l'objet d'une saisie sur ses indemnités depuis juin 2018. Il vivait avec sa fille âgée de 5 ans et demi et n'était pas présent à l'audience car il était en vacances.

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

- B.** Par jugement du 12 juillet 2018, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies en l'espèce et que le locataire n'avait pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. La bailleresse était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, le locataire violait l'art. 267 al. 1 CO. Dès lors, il serait fait droit à la demande tendant à son évacuation. Enfin, la bailleresse avait requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il serait également fait droit. Compte tenu de l'importance de l'arriéré, de l'absence de proposition concrète de rattrapage et du fait que le

locataire habitait le logement avec sa fille de 5 ans et demi, l'exécution forcée devait être prononcée après l'écoulement d'un délai de 30 jours suivant l'entrée en force du jugement.

- C.**
- a.** Par acte expédié à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 août 2018, transmis à la Cour le 8 août 2018, A_____ a déclaré s'opposer à ce jugement. Il a allégué être au chômage et avoir entrepris toutes les démarches nécessaires pour rétablir sa situation. Il vivait avec sa fille de 5 ans ainsi qu'une chienne. Son fils de 10 ans venait chez lui un week-end sur deux et la moitié des vacances scolaires. Il trouvait inadmissible de vouloir faire évacuer une famille de son logement pour des problèmes d'argent.
 - b.** La B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement attaqué.
 - c.** En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 19 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.**
- 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, il ne ressort pas des explications du locataire qu'il conteste le prononcé de son évacuation, mais plutôt l'exécution de celle-ci, ayant indiqué qu'il s'opposait à la décision lui demandant "d'évacuer les lieux 30 jours après notification".

La voie du recours est dès lors seule ouverte.

1.2 L'acte de recours ne comporte pas de conclusions. On comprend que le recourant sollicite la modification du jugement en tant qu'il lui a été impartie un délai de 30 jours pour évacuer son appartement. Cela étant, le courrier du 6 août 2018 ne comporte aucune date jusqu'à laquelle le recourant estime qu'il est fondé à pouvoir occuper les locaux loués. Il n'avait en outre demandé aucun sursis à l'exécution de l'évacuation devant le Tribunal. Une conclusion à cet égard, nouvelle, devant la Cour, serait donc irrecevable (art. 326 CPC).

En l'absence de conclusion par laquelle le recourant sollicite un délai supplémentaire à celui accordé par le Tribunal pour l'exécution de son évacuation, et dans la mesure où tel délai ne pourrait en tout état de cause être sollicité pour la première fois devant la Cour, le recours sera déclaré irrecevable.

2. Cela étant, même recevable le recours aurait dû être rejeté. En effet, le Tribunal a tenu compte des éléments pertinents et il ne peut être considéré qu'il a abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant un délai de 30 jours suivant l'entrée en force du jugement pour l'exécution de l'évacuation, étant rappelé que si l'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail, dont il est rappelé qu'il a été résilié en l'espèce pour le 30 novembre 2017, soit il y a déjà une année. En outre, à suivre le recourant selon lequel il serait inadmissible de vouloir faire évacuer une famille de son logement pour des problèmes d'argent, toute évacuation d'un locataire qui ne s'acquitte pas de son loyer serait exclue, ce qui serait clairement contraire à la loi.

3. Conformément à l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

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 :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 6 août 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/647/2018 rendu le 12 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11916/2018-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.