REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12533/2020 **ACJC/244/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 septembre 2020, représenté par le Service de protection de l'adulte (SPAd), boulevard Georges-Favon 26-28, case postale 5011, 1211 Genève 11, en les bureaux duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, p.a. C_____ SA, _____, intimé, représenté par [la société] D_____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/688/2020 du 29 septembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, à E_____ [GE], et la cave qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30ème 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.** Par acte expédié le 19 octobre 2020 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et, cela fait, à ce qu'un délai au 30 juin 2021 lui soit octroyé pour quitter son logement et à ce que B_____ soit autorisé à requérir son évacuation à compter du 1er juillet 2021.

b. Dans sa réponse du 2 novembre 2020, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 19 novembre 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. B_____, bailleur, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, à E_____, et de la cave qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'920 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 12 mars 2020, B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'840 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de février et mars 2020 ainsi que de frais de rappel à hauteur de 60 fr. 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, B_____ a, par avis officiel du 6 mai 2020, résilié le bail pour le 30 juin 2020.

d. Par requête déposée le 1er juillet 2020 devant le Tribunal, B_____ a requis l'évacuation de A_____ et a en outre sollicité l'exécution directe de ladite

évacuation. Il a également conclu au paiement de 3'840 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er juin 2020 et de 1'920 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er juillet 2020.

e. A l'audience devant le Tribunal du 29 septembre 2020, B_____ a persisté dans ses conclusions, en précisant que la situation était à jour mais que le bail avait été résilié une seconde fois en raison des nuisances causées par le locataire, raison pour laquelle il ne souhaitait pas lui accorder de délai d'épreuve.

Les représentants de A_____, lequel fait l'objet d'une mesure de curatelle de représentation et de gestion selon une ordonnance du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant du 21 août 2020, se sont opposés à la requête et ont sollicité un délai à l'exécution de l'évacuation, exposant que A_____, qui vivait seul dans l'appartement, avait fait l'objet d'un placement à des fins d'assistance, qu'il était hospitalisé et qu'il n'avait causé aucune nuisance lors de ses retours ponctuels dans l'appartement.

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

f. Dans son jugement du 29 septembre 2020, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies. B_____ était ainsi fondée à donner congé, ce qu'il avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. Il s'ensuivait que, depuis l'expiration du terme fixé, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués et qu'il violait ainsi l'art. 267 al. 1 CO. Dès lors, l'évacuation de ce dernier devait être prononcée. B_____ avait par ailleurs requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, le Tribunal a fait droit. Afin de permettre à A_____ de prendre ses dispositions pour restituer les locaux, le Tribunal a prononcé l'exécution forcée de son jugement 30 jours après son entrée en force, tenant ainsi compte du fait que le locataire était alors hospitalisé et que le paiement des indemnités pour occupation illicite était à jour.

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, le locataire conteste uniquement l'exécution de son évacuation, ayant sollicité à cet égard l'octroi d'un délai au 30 juin 2021. La voie du recours est dès lors seule ouverte.

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

2. Le recourant invoque une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC. Il soutient que l'arriéré de loyer a été réglé par l'Hospice général, tout comme les loyers courants, qu'il ne s'est écoulé que trois mois entre la résiliation du bail et la décision du Tribunal, période durant laquelle il avait été hospitalisé contre son gré et mis sous curatelle et était dans l'incapacité de se déterminer sur la situation. Le délai octroyé de trente jours ne lui permettait pas de se reloger. Son état de santé était en outre fragile et l'arracher à son lieu de vie serait un déchirement contreproductif eu égard aux progrès qu'il avait réalisés grâce à l'aide médicale dont il avait bénéficié.

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.).

2.2 En l'espèce, le recourant ne peut se prévaloir, pour obtenir un sursis plus long, du fait que s'il avait contesté la résiliation de son bail, le Tribunal n'aurait pas, à ce jour, statué à cet égard; il indique ne pas avoir été en mesure de contester la résiliation de son bail, mais n'explique pas quel motif il aurait invoqué à l'appui de celle-ci. L'absence d'une contestation du congé par le recourant ne constitue dès

lors pas un motif permettant d'obtenir un sursis à l'exécution de l'évacuation plus long.

Le recourant ne soutient par ailleurs pas qu'il aurait effectué des recherches de logement qui seraient restées vaines.

Le fait que les indemnités pour occupation des locaux soient réglées par l'Hospice général ne permet pas de dénier tout intérêt à l'intimé à récupérer les locaux puisque ce dernier a également reproché au recourant d'être l'auteur de nuisances et qu'à cet égard, l'ordonnance du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant du 21 août 2020 fait état de plusieurs plaintes du voisinage.

Enfin, le recourant a disposé, en vertu du jugement attaqué, d'un délai de presque quatre mois depuis l'échéance du bail le 30 juin 2020, lequel est adéquat au vu des circonstances, malgré le fait qu'il était hospitalisé puisqu'il bénéficiait d'une curatelle de représentation et de gestion depuis le 21 août 2020. Ce délai est en outre de près de huit mois à la date du présent arrêt. A l'inverse, le délai requis, au 30 juin 2021, soit douze mois depuis la résiliation du bail, est excessif, étant rappelé que le sursis octroyé ne doit pas s'apparenter à une prolongation de bail.

Au vu de ce qui précède, 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 19 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/688/2020 rendu le 29 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12533/2020-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.