

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14209/2015

ACJC/1511/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 DECEMBRE 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 décembre 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 2 septembre 2015, expédié pour notification aux parties le lendemain, 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 six pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ (ch. 1), ainsi que l'emplacement de parking extérieur situé au 2_____ (ch. 2), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du présent jugement (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257d CO avaient été respectées, que depuis l'expiration du terme fixé, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte qu'il y avait lieu de prononcer l'évacuation requise.

- B.** Par acte du 14 septembre 2015, A_____ a formé recours contre le chiffre 3 du jugement précité. Il a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait, à ce que B_____ soit autorisée à requérir l'évacuation par la force publique dès le 1^{er} août 2016.

A titre préalable, il a requis le bénéfice de l'effet suspensif, lequel a été accordé par décision de la Cour du 22 septembre 2015.

Par réponse du 22 septembre 2015, B_____ a conclu au rejet du recours.

A_____ a répliqué le 2 octobre 2015, persistant dans ses conclusions.

Par avis du 26 octobre 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas déposé de duplique.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. B_____ a remis à bail, le 17 septembre 1962, un appartement de six pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, puis le 18 juin 1989 une place de parking extérieure sis 2_____, à C_____.

A la suite du décès du précité, son fils, A_____ a repris les baux susmentionnés, lesquels ont été mis à son nom par avenants du 22 avril 2014 signés par le locataire d'une part, et par la bailleuse représentée par la régie D_____ d'autre part.

Le montant du loyer et des charges de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 2'013 fr. par mois, et le loyer de la place de parking à 85 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 19 mars 2015, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les trente jours les montants de 2'063 fr. et 122 fr. 90 à

titre d'arriérés de loyer et de charges des deux objets précités, et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral du montant réclamé dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que les montants précités n'avaient pas été intégralement réglés dans le délai imparti, B_____ a, par avis officiels du 19 mai 2015, résilié les baux pour le 30 juin 2015.

d. Le 13 juillet 2015, B_____ a saisi le Tribunal d'une requête en cas clair visant à l'évacuation de A_____, avec exécution directe, ainsi qu'au paiement d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite.

Elle a produit diverses pièces, dont un courrier daté du 2 juillet 2015 qu'elle avait reçu de A_____, lequel faisait état de négociations "directement avec Me E_____ (qui est membre du Conseil de B_____) pour annuler la résiliation du bail) [..qui allait] intervenir auprès de D_____ pour trouver une solution amiable", et deux lettres de Me E_____, l'une du 1^{er} juillet 2015 à A_____ évoquant son intervention "auprès de D_____ [...] pour tenter de trouver une solution amiable", l'autre du 3 juillet 2015 à son propre conseil précisant qu'il interviendrait "auprès du Conseil de B_____ pour qu'il regarde avec bienveillance [l]a situation. Rien de plus", et ne négocierait rien pour le compte de celle-ci, n'en ayant pas le mandat, ce qu'il faisait savoir "en termes un peu secs" à A_____.

e. A l'audience du Tribunal du 2 septembre 2015, A_____ a produit notamment un inscription à l'Office cantonal du logement du 1^{er} septembre 2015, et une lettre de la régie D_____ du 15 janvier 2015 portant sur la "remise en vigueur" des baux en raison des comptes à jour au 28 février 2015. Il a déclaré qu'il était âgé de 63 ans, qu'il avait connu des problèmes financiers au travers de la fondation qu'il avait créée à Genève, qu'il bénéficiait du soutien d'amis, ajoutant "nous pensons obtenir prochainement celui de la Fondation F_____", qu'il vivait seul dans l'appartement où il avait grandi avec ses parents, puis avait quitté avant de revenir s'y installer au décès de ceux-ci. Il a conclu à un sursis à l'évacuation pendant douze mois pour motif humanitaire, étant précisé qu'il aurait des difficultés à trouver un logement car il n'avait pas de fiche de salaire, que la bailleuse n'avait pas de besoin urgent de récupérer le logement et que les indemnités étaient payées régulièrement. B_____ a déclaré que la situation était à jour, et a persisté dans sa requête.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En procédure sommaire,

le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'acte de recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

Le présent recours, qui respecte les dispositions précitées, est recevable.

2. Le recourant reproche aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte l'ensemble des circonstances du cas, "notamment humanitaires", soit son âge, sa dépendance économique vis-à-vis de la fondation qu'il a mentionnée, le fait qu'il a grandi dans le logement et l'habite depuis le décès de son père, ses démarches auprès de l'Office cantonal du logement dès qu'il avait compris qu'il n'y aurait pas de solution amiable, le règlement des indemnités pour occupation illicite à fin octobre 2015 et l'absence d'urgence de la bailleresse à relouer les locaux.

2.1 En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC; ACJC/1314/2011 du 17 octobre 2011 consid. 5.5.1).

2.2 Selon l'art. 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil et d'autres lois en matière civile (ci-après : LaCC), le Tribunal des baux et loyers peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire 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.

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convient d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi 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 dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment considérés comme tels 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 n'est pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et les références citées).

2.3 En l'espèce, le recourant, qui n'a pas encore atteint l'âge légal de la retraite de 65 ans ne saurait soutenir sérieusement relever de la catégorie du "grand âge" mentionnée dans la jurisprudence citée ci-dessus. Il n'a pas allégué qu'il souffrirait d'un état de santé déficient, pas plus qu'il connaîtrait une situation financière modeste. Il a fait valoir, sans le démontrer, qu'il aurait éprouvé des difficultés financières au travers d'une fondation qu'il aurait créée, laquelle aurait toutefois des perspectives de renflouement. S'il a certes vécu dans sa jeunesse dans le logement, il l'a ensuite quitté avant de devenir titulaire du bail en 2010 seulement. Aucune des pièces de la procédure ne permet d'établir qu'une négociation véritable se serait engagée entre les parties, qui aurait permis au recourant de comprendre qu'il ne devrait pas quitter les locaux au terme du bail. Pour le surplus, la circonstance, au demeurant conforme à la situation juridique, que les indemnités pour occupation illicite ont été acquittées est sans incidence particulière, de même que celle que précédemment le bail ait pu être "remis en vigueur".

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont fait une appréciation tant de l'art. 30 al. 4 LaCC que du principe de proportionnalité qui ne prête pas le flanc à la critique, si bien que le recours est infondé. Il sera rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou-mises 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).
4. La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

Le recourant ayant conclu à l'octroi d'un sursis de douze mois à l'exécution du jugement, et le loyer mensuel s'élevant à 2'013 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 24'156 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 14 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/970/2015 rendu le 2 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14209/2015-7 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 Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 4.).