REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14652/2018 **ACJC/1279/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 OCTOBRE 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er juin 2021, représenté d'abord par l'ASLOCA, puis comparant en personne,

et

B_____, intimée, représentée par C_____ & CIE SA, rue _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.10.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/513/2021 du 1er juin 2021, 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 2 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève ainsi que ses dépendances (ch. 1 du dispositif), autorisé la B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné ce dernier à verser à la B_____ la somme de 5'870 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2021 (ch. 3), autorisé cette dernière à prélever cette somme sur la garantie de loyer, cautionnement n° 2_____ constitué le 24 octobre 2008 auprès de D_____ SA (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que la B_____ avait valablement résilié le bail de A_____, de sorte que depuis l'expiration du terme fixé, ce dernier ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux loués. Son évacuation devait être prononcée. Aucun délai humanitaire ne lui était accordé, dès lors qu'il avait bénéficié d'un délai d'épreuve de plus de deux ans et demi, dont il n'avait pas tiré profit, et qu'il n'avait produit aucune pièce démontrant les difficultés professionnelles et psychologiques alléguées. Enfin, un montant de 5'870 fr. devait être versé par le locataire à la bailleresse avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux, avec l'autorisation de prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès de D_____ SA.

B. **a.** Par acte déposé le 21 juin 2021, A_____ recourt contre ce jugement, qu'il a reçu le 11 juin 2021. Il conclut à l'annulation dudit jugement et, cela fait, à l'octroi d'un délai humanitaire de 6 mois, échéant au 1er décembre 2021 et à ce que la bailleresse soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès le 2 décembre 2021.

b. Sa requête tendant à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution du jugement entrepris a été rejetée le 30 juin 2021.

c. La bailleresse conclut au rejet du recours.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 29 juillet 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 8 octobre 2007, A_____ (ci-après : le locataire) et B_____ (ci-après : la bailleresse) ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'174 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 15 janvier 2018, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'453 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1er décembre 2017 au 31 janvier 2018, frais de rappel et mise en demeure compris, en l'informant 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. La somme susmentionnée n'ayant pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 7 mars 2018, résilié le bail pour le 30 avril 2018.

d. Le locataire n'a pas restitué les locaux à fin avril 2018.

e. Par requête déposée le 25 juin 2018, la partie requérante 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 et le paiement de la somme de 3'655 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2018 ainsi que la libération de la garantie bancaire.

f. Lors de l'audience tenue le 9 août 2018, un délai d'épreuve d'une année a été accordé au locataire.

Un nouveau délai d'épreuve d'une année lui a ensuite été octroyé lors de l'audience du 3 septembre 2019, les paiements ayant été irréguliers durant le premier délai.

Le 24 novembre 2020, la bailleresse a consenti à une prolongation de six mois du délai d'épreuve, le locataire ayant à nouveau accumulé un arriéré de loyer de 7'469 fr. 90.

A l'audience du 1er juin 2021, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, aucun versement n'étant intervenu depuis janvier 2021. Le locataire a sollicité un délai humanitaire de six mois en raison de sa situation personnelle, arguant de ce qu'il avait rencontré des difficultés professionnelles et psychologiques, le mettant dans l'incapacité de gérer ses affaires.

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

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 319 let. a et 308 al. 2 CPC). Il l'est également contre les décision d'exécution (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours et du dépôt de la réponse est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, le recours est recevable en ce qu'il est dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, autorisant l'intimée à requérir l'évacuation du recourant par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

Le recourant ne critique en revanche aucun des autres chiffres du dispositif du jugement querellé, de sorte que son recours est irrecevable pour le surplus.

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd. 2010, n. 2307).

2. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité en lui refusant un délai humanitaire pour se reloger en dépit de ses problèmes de santé l'entravant dans la gestion de ses affaires administratives.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et 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. 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_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - 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 du 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 référence citée).

2.2 En l'espèce, le bail portant sur le logement du recourant a été résilié pour la fin du mois d'avril 2018. Depuis lors, le recourant a bénéficié d'un délai d'épreuve de plus de deux ans et demi, dont il n'a pas tiré profit. Il a certes fait état de difficultés personnelles l'entravant dans la gestion de ses affaires administratives, qu'il n'a toutefois pas établies. Le Tribunal a, dans ces circonstances, fait une correcte application du principe de la proportionnalité en refusant de surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation, étant observé que par l'écoulement du temps, le locataire a encore obtenu une prolongation supplémentaire.

Le recours, infondé, sera par conséquent 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 21 juin 2021 par A_____ contre le chiffre 2 du jugement JTBL/513/2021 rendu le 1er juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14652/2018-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Paola CAMPOMAGNANI, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	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.