



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16541/2024

ACJC/1470/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 22 NOVEMBRE 2024**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 octobre 2024, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représentée par Me Olivier ADLER, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 novembre 2024.

---

---

Vu le jugement JTBL/1054/2024 rendu le 14 octobre 2024, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 5 pièces au 6ème étage, ainsi que la cave n° 20, situés dans l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé [la compagnie d'assurances] B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 25'329 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024 (date moyenne) (ch. 3), autorisé la libération de la garantie de loyer constituée auprès de C\_\_\_\_\_ SA sous certificat de garantie de loyer n° 2\_\_\_\_\_ le 26 septembre 2023 par A\_\_\_\_\_ d'un montant de 8'514 fr., en faveur de B\_\_\_\_\_, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu l'appel et le recours formés à la Cour de justice le 1<sup>er</sup> novembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement;

Vu l'arrêt présidentiel ACJC/1400/2024 rendu par la Cour le 11 novembre 2024 constatant la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris;

Attendu, **EN FAIT**, que par courrier du 13 novembre 2024, B\_\_\_\_\_ a requis l'exécution anticipée du jugement précité; qu'elle fait valoir que, comme retenu par le Tribunal, l'appelant dispose d'une résidence à D\_\_\_\_\_ (VS) et que ses enfants majeurs vivent avec leur mère; que l'appel est dénué de chances de succès; qu'au vu de montant de l'arriéré, de plus de 25'000 fr., son intérêt à pouvoir récupérer les locaux loués l'emporte sur celui de l'appelant à y demeurer;

Que par courrier du 21 novembre 2024, l'appelant s'est opposé à la demande d'exécution anticipée; qu'en décider autrement reviendrait à créer une situation irréversible; qu'il dit ne pouvoir loger dans sa résidence de D\_\_\_\_\_, et avoir besoin de temps pour trouver une solution de relogement;

Que les parties ont été avisées le 22 novembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger sur exécution anticipée;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC, ce qui est le cas en l'espèce);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D\_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'en l'espèce, l'appelant n'expose pas ni ne démontre pour quelles raisons il ne pourrait pas résider, fut-ce provisoirement, dans le bien qu'il possède à D\_\_\_\_\_; qu'il a déjà bénéficié, du fait de la procédure, de six mois depuis l'échéance du bail, pour trouver une solution de relogement; qu'il ne démontre pas avoir entrepris la moindre démarche en ce sens; qu'il ne conteste pas rencontrer des difficultés financières ni le montant de l'arriéré, lequel continue d'augmenter; que les chances de succès de son appel ne paraissent pas évidentes, dans la mesure où l'appelant se limite à invoquer son droit au logement garanti par l'art. 38 Cst./GE et l'article 11 du Pacte I ONU, alors que ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer directement au litige de droit privé qui oppose les parties;

Qu'en conséquence, l'intérêt de l'intimée à récupérer les locaux loués afin d'éviter que les montants dus par l'appelant continuent d'augmenter, l'emporte sur celui de ce dernier à demeurer dans l'appartement, alors qu'il dispose d'un autre endroit pour se loger, fut-ce provisoirement, le temps de trouver une solution de relogement;

Que l'exécution anticipée de la décision de première instance sera ainsi autorisée et la requête de l'intimée admise.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

Admet la requête de B\_\_\_\_\_ d'exécution anticipée du jugement JTBL/1054/2024 rendu le 14 octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16541/2024.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

*Indications des voies de recours :*

*La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*