



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1731/2024

ACJC/1080/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ [GE], recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mars 2024, représenté par Me Michel CELI VEGAS, avocat, CELI VEGAS AVOCATS, rue du Cendrier 12-14, case postale 1207, 1211 Genève 1,

et

B _____ **AG**, sise _____ [BE], intimée, représentée par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, MING HALPERIN BURGER INAUDI, avenue Léon-Gaud 5, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 septembre 2024.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/430/2024 du 25 mars 2024, communiqué aux parties par pli du 24 avril 2024, 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 n° 1 _____ de 3 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 2 _____ no. _____ à C _____ [GE] et la cave n° 3 _____ qui en dépend située au sous-sol du no. _____ avenue 4 _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B _____ AG à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

a. Par actes expédiés le 6 mai 2024 au greffe de la Cour de justice, A _____ (ci-après également le recourant) forme appel et recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à sa comparution devant la Cour, à la restitution de l'effet suspensif, à la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris et, sur mesures provisionnelles, à l'autorisation de rester dans l'appartement susmentionné jusqu'à l'arrêt à rendre et, principalement, à ce que la requête en protection de cas clair du 22 janvier 2024 formée par la bailleresse soit déclarée irrecevable et à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation pendant au minimum 12 mois dès l'entrée en force de l'arrêt. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal afin de statuer sur la « possibilité de la suite d'une médiation » et à la suspension de l'exécution de l'évacuation pendant douze mois minimum dès l'entrée en force de l'arrêt.

A _____ produit les pièces qu'il a communiquées devant le Tribunal, ainsi que le procès-verbal de l'audience du 25 mars 2024 devant les premiers juges, figurant dans la procédure.

b. Par acte adressé le 13 mai 2024 au greffe de la Cour, B _____ AG a conclu à ce qu'elle renonçait à requérir l'exécution anticipée du jugement entrepris, à ce qu'elle se rapportait à justice quant à la suspension des mesures d'exécution, au rejet de l'appel et du recours et à la confirmation du jugement querellé.

c. Par arrêt présidentiel du 16 mai 2024, communiqué aux parties par pli du même jour, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement du 25 mars 2024.

d. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 14 juin 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

e. A _____ a déposé des déterminations au greffe de la Cour en date du 19 juin 2024.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION « D_____ », bailleuse, et E_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer daté du 24 janvier 2001 portant sur la location d'un appartement n° 1_____ de 3 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 2_____ no. _____, à C_____, et de la cave n° 3_____ qui en dépendait située au sous-sol du no. _____ avenue 4_____.

b. Le montant du loyer et des charges avait été fixé en dernier lieu à 764 fr. 50 par mois.

c. E_____ est décédée le _____ avril 2019. Sa succession a été répudiée par ses héritiers, de sorte que le Tribunal de première instance a ordonné la liquidation de la succession selon les règles de la faillite.

d. A une date indéterminée, B_____ AG est devenue propriétaire du bâtiment en question.

e. Le 19 octobre 2021, l'Office des faillites a annoncé à la bailleuse qu'elle n'entendait pas entrer dans le contrat de bail et relevait que le logement était occupé par A_____.

f. A_____ a ignoré durant de nombreux mois les tentatives de la représentante de la bailleuse de prendre contact avec lui, avant de se rendre à la régie à une reprise pour régler un loyer.

g. A cette occasion, la régie a demandé à A_____ de lui faire parvenir tous les documents utiles à son inscription, mais aucune suite n'a été donnée à cette demande.

h. Le 13 juin 2023, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2023, en notifiant le congé tant à "Monsieur" qu'à "Madame" A_____.

i. Les courriers recommandés ont été distribués le 15 juin 2023.

j. Le congé n'a pas été contesté.

k. Lors de l'état des lieux de sortie du 29 septembre 2023, A_____ a informé la régie qu'il ne quitterait pas le logement en question.

l. Par requête du 22 janvier 2024 adressée au Tribunal, la bailleuse a requis l'évacuation de "Monsieur e Madame A_____/E_____" et l'exécution directe de celle-ci.

m. A l'audience du 25 mars 2024 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et a observé que les résiliations avaient été distribuées par la Poste et que la succession avait été répudiée.

A_____ a déclaré ne pas avoir contesté le congé du 13 juin 2023 car il ne l'avait pas reçu. Il a ajouté avoir cohabité avec sa mère avant qu'elle ne décède, puis avoir vécu seul dans l'appartement. Au moment du décès de celle-ci, il n'avait pas pensé à faire le nécessaire avec la régie. Il était divorcé et exerçait un droit de visite sur son enfant un week-end sur deux à Genève.

Le conseil de A_____ a plaidé la situation de son mandant laquelle n'était pas définie si locataire ou colocataire, si bien que la requête devait être déclarée irrecevable.

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

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1).

1.2 En l'espèce, il s'agit d'une procédure d'expulsion dans laquelle les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées.

La valeur litigieuse s'élève donc à 4'587 fr. (764 fr. 50 x 6 mois). Elle est inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est ouverte. Improprement désigné comme appel, l'acte sera donc traité en tant que recours.

Contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.3 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Le délai du recours est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 et 2 CPC). Il est ainsi recevable.

Les déterminations déposées par A_____ au greffe de la Cour le 19 juin 2024 sont en revanche irrecevables, car postérieures au 14 juin 2024, date à laquelle la cause a été gardée à juger devant la Cour.

1.4 La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté manifestement inexactement les faits et d'avoir violé l'art. 257 CPC, son droit d'être entendu ainsi que le principe d'interdiction de l'arbitraire.

Selon lui, les pièces figurant à la procédure ne permettraient pas de savoir s'il était le locataire ou le sous-locataire de l'appartement en question et s'il y avait d'autres parties au bail en plus de la bailleresse, étant précisé que la fille de E_____ s'était portée garante de celui-ci. De plus, le Tribunal n'avait pas considéré les agissements des parties.

2.1 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2019, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas

clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2019, n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

2.2 Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2).

Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

Selon le Tribunal fédéral, lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 18 ad art. 239 CPC).

2.3 Selon l'art. 214 al. 1 et 2 CPC, le tribunal peut conseiller en tout temps aux parties de procéder à une médiation ou les parties peuvent déposer en tout temps une requête commune visant à ouvrir une procédure de médiation.

2.4 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que les faits n'étaient pas litigieux et que la situation juridique était claire.

Le recourant a effectivement repris tels quels, dans la partie EN FAIT de son recours, tous les faits pertinents permettant de trancher la présente cause tels qu'établis par le Tribunal.

Il n'est pas non plus contesté par les parties que la succession de E_____ a été répudiée puis liquidée selon les règles de la faillite et que les rapports contractuels ont pris fin au plus tard le 30 septembre 2023 puisque la résiliation du bail, adressée au recourant personnellement, n'a pas été contestée, bien que les plis aient été retirés au guichet de la Poste, étant précisé que cette résiliation ne comporte aucun motif de nullité.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que le recourant ne disposait d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de l'intimée.

Les autres éléments évoqués dans le recours, soit l'éventuelle position de garante de la fille de E_____, ne permettent pas d'arriver à une autre conclusion, le recourant ayant échoué à en faire la démonstration. Il en est de même de la conclusion visant à son audition par la Cour, laquelle n'est ordonnée qu'exceptionnellement conformément à la procédure applicable, et que rien ne l'impose en l'occurrence.

S'agissant de la proposition par le recourant de procéder à une médiation, l'intimée n'a pas exprimé le souhait de suivre cette procédure, laquelle n'apparaît ni utile, ni appropriée dans la résolution du présent litige au vu de la position des parties. La Cour relèvera encore que le Tribunal a déjà entrepris en vain toute démarche utile de conciliation à l'audience, notamment pour favoriser la

conclusion d'un accord, conformément aux règles sur les mesures d'exécution (cf. 3.1 ci-après).

Contrairement à ce que soutient le recourant, les premiers juges ont constaté correctement les faits et n'ont pas violé l'art. 257 CPC, ni son droit d'être entendu, ni le principe d'interdiction de l'arbitraire.

Partant, les griefs du recourant sont infondés.

3. Le recourant fait griefs aux premiers juges d'avoir constaté manifestement inexactement les faits et violé les principes de l'arbitraire et de la proportionnalité.

Selon lui, sa difficulté à obtenir son autorisation de séjour l'a empêché de se procurer les documents demandés par la régie. Il n'a aucune solution de logement au vu de ses moyens limités, alors qu'il règle mensuellement le loyer. Enfin, il doit respecter son droit de visite sur son enfant mineur. Sur la base de ces éléments, il soutient qu'un délai minimum d'une année avant l'exécution de l'évacuation doit lui être octroyé.

3.1 Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et des services sociaux. Après leur audition et l'audition des parties, il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le logement du locataire (art. 30 al. 3 et 4 LaCC). Lorsque l'évacuation porte sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique est précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (art. 29 al. 3 LaCC).

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_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

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).

3.2 En l'espèce, le Tribunal – dans la composition prévue par la loi – a ordonné l'exécution du jugement d'expulsion dès l'entrée en force de son jugement, prenant en compte que l'exécution de ce dernier par la force publique serait précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.

Il a également retenu à raison que le recourant n'avait apporté aucune preuve quant à l'exercice de son droit de visite un week-end sur deux à Genève et n'avait pas sollicité de sursis humanitaire.

Le principe de la proportionnalité en particulier n'a pas été violé par les premiers juges. Les autres allégations – bien que non prouvées - ne pourraient, dans tous les cas, pas être considérées comme des motifs suffisants pouvant justifier un sursis.

Enfin, un délai minimum d'une année, comme demandé par le recourant, ne saurait être accordé, l'ajournement ne pouvant être que relativement bref et ne devant pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail. En l'espèce, le recourant a déjà bénéficié de fait d'un minimum de dix mois d'occupation du logement en question depuis la fin du bail.

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 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 :**

A la forme :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 6 mai 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/430/2024 rendu le 25 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1731/2024.

Déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2024 par A_____ contre ce jugement.

Au fond :

Rejette le 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 Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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 inférieure à 15'000 fr.
cf. consid. 1.2*