



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19845/2019

ACJC/690/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 MAI 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 novembre 2019, comparant par Me Luc-Alain BAUMBERGER, avocat, rue du Vieux-Collège 10, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ SA (anciennement C_____ SA), c/o D_____ SA, route _____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Sidonie MORVAN, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1128/2019 du 21 novembre 2019, expédié le 28 novembre 2019 aux parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 6 pièces situé au 24^{ème} étage de l'immeuble 1_____, sur le territoire de la commune de E_____ (GE)(ch. 1 du dispositif) et a autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, dès le trente-et-unième jour suivant l'entrée en force du présent jugement (ch. 2).

Le 4 décembre 2019, sur requête de C_____ SA, le Tribunal des baux et loyers a rendu un nouveau jugement JTBL/1165/2019 communiqué le même jour pour notification aux parties et rectifiant son jugement JTBL/1128/2019 du 21 novembre 2019. Constatant qu'il avait, par inadvertance, omis de statuer sur les conclusions en paiement formulées par C_____ SA, il a complété le dispositif du jugement JTBL/1128/2019 en y insérant un nouveau chiffre 2A condamnant A_____ à payer à C_____ SA la somme de 59'927 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2019 (nouveau ch. 2A du dispositif). Ce jugement mentionne qu'il peut faire l'objet d'un appel auprès de la Cour de justice dans les trente jours dès sa notification.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 9 décembre 2019 à la Cour de justice, A_____ déclare former appel contre le jugement JTBL/1128/2019 du 21 novembre 2019, concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et, principalement, à l'annulation du jugement et à l'octroi en sa faveur d'un contrat de bail à loyer.
 - b.** Dans sa réponse du 16 décembre 2019, C_____ SA conclut préalablement au rejet de la requête de l'effet suspensif, puis principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet, le jugement étant confirmé.
 - c.** Par arrêt du 17 décembre 2019, la Présidente de la Chambre des baux et loyers a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1128/2019 rendu le 21 novembre 2019.
 - d.** Par écritures des 14 janvier 2020, A_____ a déposé un «complément à l'appel» accompagné de cinq pièces toutes antérieures à 2019. Il n'a pas modifié ses précédentes conclusions.
 - e.** Le 30 janvier 2020 et par l'intermédiaire d'un avocat, il a déposé une duplique contestant notamment l'application de l'art. 257 al. 1 CPC à la présente procédure, s'agissant plus particulièrement des conclusions en paiement formées par C_____ SA à son encontre.

f. Le 10 février 2020, C_____ SA a annoncé avoir modifié sa raison sociale en B_____ SA dès le 6 janvier 2020 et a persisté dans ses précédentes conclusions.

g. Les parties ont été avisées le 18 février 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. C_____ SA est propriétaire de l'appartement de 6 pièces situé au 24^{ème} étage de l'immeuble 1_____ sur le territoire de la commune de E_____ (GE).

b. En date du 9 septembre 2016 elle a conclu avec F_____ et G_____ un contrat de bail à loyer portant sur la location de cet appartement, le montant du loyer et des charges étant fixé à 3'110 fr. par mois.

c. Par avis de résiliation du 23 juillet 2018, C_____ SA a résilié le bail pour le 31 août 2018, pour défaut du paiement de loyer.

d. Les locataires n'ont pas contesté ce congé et ont accepté un accord valant jugement d'évacuation à leur encontre.

e. Lors de l'état des lieux de sortie, A_____ s'est présenté à la régie en indiquant qu'il occupait l'appartement et souhaitait reprendre le bail.

f. Par requête du 30 août 2019, C_____ SA a introduit, en procédure sommaire de protection du cas clair, une requête concluant notamment à ce que A_____ soit condamné à évacuer immédiatement l'appartement susmentionné, et à verser la somme de 59'090 fr. correspondant à 19 mois de loyers et de charges, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2018.

C_____ SA mentionne dans sa requête avoir déposé en février 2019 une action en évacuation contre A_____, devant le Tribunal de première instance, et enregistrée sous le numéro de cause C/2_____/2019. Selon elle, à l'audience du 1^{er} avril 2019 fixée dans cette dernière procédure, l'intéressé, présent et assisté d'un conseil juridique, a déclaré ne pas s'opposer à la requête d'évacuation et être disposé à accepter un délai de départ. Ultérieurement, il a proposé à C_____ SA un départ au 31 janvier 2020, valant jugement d'évacuation à compter du 1^{er} février 2020. Cependant, par jugement JTPI/7206/2019 rendu le 16 mai 2019, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable la requête formée par C_____ SA, au motif que cette dernière était représentée dans la procédure par une régie immobilière et que l'art. 68 al. 2 CPC était violé.

g. Dans la présente procédure, A_____ a adressé au Tribunal une écriture du 20 novembre 2019 dans laquelle il allègue vivre dans l'appartement depuis 2016, être malade et ne pas savoir où aller s'il devait quitter ce logement. Il affirme

également avoir proposé à la société propriétaire de payer le loyer et de rattraper les arriérés et a déposé plusieurs pièces attestant notamment de son état de santé.

h. A l'audience du 21 novembre 2019 devant le Tribunal, C_____ SA a précisé que l'arriéré s'élevait à 59'927 fr.10, la période d'impayés s'étendant du 1^{er} mai 2018 au 30 novembre 2019, et a rectifié dans ce sens ses conclusions en paiement.

i. Lors de la même audience, A_____ a déposé quatre pièces supplémentaires portant également sur des recherches de logement et a déclaré vivre dans l'appartement avec son épouse qui occupe un emploi lui procurant un revenu de 6'500 fr. par mois. Pour sa part, il est en arrêt maladie. Selon lui, il payait un loyer de 1'000 fr. par mois au locataire principal mais avait arrêté de le faire au mois d'août 2018. Il a affirmé s'être rendu à la régie pour payer directement le loyer mais celle-ci aurait refusé. Son conseil a plaidé et sollicité un sursis humanitaire de six mois en raison notamment de l'état de santé de l'intéressé.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, ce qui est le cas en l'espèce, 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. 1.2.1).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 3'110 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel pourrait être ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.2 L'acte expédié le 9 décembre 2019 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 CPC), étant observé que le jugement litigieux a été reçu au plus tôt au domicile élu de l'appelant le 29 novembre 2019. Il est ainsi recevable pour avoir été déposé en temps utile.

En revanche la motivation nouvelle contenue dans les écritures déposées le 30 janvier 2020 est irrecevable, faute de respecter le délai de recours, respectivement d'appel, fixé par les art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC.

1.3 A l'examen de l'acte déposé le 9 décembre 2019, il apparaît que le recourant conclut à l'annulation du jugement attaqué et à ce que la Cour sursoie à l'évacuation «en plein hiver» arguant de la difficulté à se retrouver «dans la rue en cette période de froid». En conséquence, seules les mesures d'exécutions sont remises en cause par l'intéressé, de sorte que seule la voie de recours est ouverte (art. 309 let.a CPC).

1.4 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. L'appelant a produit une nouvelle pièce avec son recours du 7 décembre 2019 et fait valoir de nouveaux faits. Avec son écriture du 30 janvier 2020 il produit une liste de rendez-vous médicaux établie au 29 janvier 2020.

Or, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC), de sorte que lesdites pièces et allégations sont écartées de la procédure.

3. L'intimée ayant informé la Cour de ce qu'elle avait changé de raison sociale en janvier 2020, la dénomination de cette partie sera préalablement rectifiée en ce sens.
4. Le locataire conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

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

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation 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.

4.2 En l'espèce, le recourant occupe depuis 2016 l'appartement en cause. Depuis avril 2019 au plus tard, il a eu connaissance des démarches engagées contre lui par la société propriétaire en vue de son évacuation puisqu'il a assisté à l'audience fixée par le Tribunal de première instance dans le cadre de la procédure C/2_____/2019. Dans la présente procédure il a produit quelques démarches en vue de se reloger. Selon ses déclarations, il vit dans le logement avec son épouse, qui dispose de revenus réguliers de 6'500 fr. par mois, ce qui paraît suffisant pour trouver un autre logement. Sur la base des pièces produites, l'intéressé est atteint dans sa santé de façon relativement importante mais il convient également de tenir compte du fait qu'en 2019, il a lui-même proposé de convenir d'un délai de départ au 31 janvier 2020, et que cette échéance est aujourd'hui dépassée.

Quant à l'intimée, elle n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement en cause, mis à part les arriérés de loyers et de charges qui s'accumulent. Dans ce contexte, la décision des premiers juges d'accorder un sursis de 30 jours est en définitive adéquate. Il faut également tenir compte du fait qu'avec la durée de la procédure de recours, le recourant a bénéficié d'un délai supplémentaire non négligeable.

- 5.** L'appelant n'est pas lié à l'intimée par une relation contractuelle quelconque. Il ne soutient pas le contraire. Il ne saurait donc prétendre au maintien d'un contrat de bail préexistant. De plus, la liberté contractuelle, découlant de la liberté économique inscrite à l'art. 27 Cst., ne permet pas d'imposer à l'intimée la conclusion d'un bail avec le recourant.

La conclusion nouvelle formulée en ce sens par ce dernier ne peut dès lors qu'être déclarée irrecevable.

- 6.** 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 9 décembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1128/2019 rendu le 21 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19845/2019.

Préalablement :

Rectifie la qualité de C_____ SA en B_____ SA.

Au fond :

Le rejette.

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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.