

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22612/2015

ACJC/746/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 30 MAI 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 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**\_\_\_\_\_, intimée, p.a. et représentée par \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1<sup>er</sup> juin 2016.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement du 9 décembre 2015, communiqué aux parties par plis du 14 décembre 2015, 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° \_\_\_\_\_ de 2,5 pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève et de la cave n° \_\_\_\_\_ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après 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).

Les premiers juges ont considéré que B\_\_\_\_\_, bailleresse, était fondée à résilier le bail à loyer entre les parties, les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étant réunies.

L'évacuation de A\_\_\_\_\_, locataire, devait être prononcée, du fait que celui-ci ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux et qu'il violait l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Il n'était pas possible de retenir qu'un nouveau contrat de bail avait été conclu tacitement après la résiliation du 21 janvier 2014, du fait que la bailleresse avait clairement exprimé au locataire qu'elle n'avait pas renoncé à se prévaloir de cette résiliation.

L'exécution directe du jugement d'évacuation après l'écoulement d'un délai de trente jours suivant son entrée en force permettait au locataire de prendre ses dispositions pour restituer les locaux et de tenir compte du fait que celui-ci avait besoin d'un logement pour exercer son droit de visite sur sa fille.

- B. a. Par acte déposé le 22 décembre 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ (ci-après également : l'appelant ou le recourant) forme appel et recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la requête en protection de cas clair du 29 octobre 2015 formée par la bailleresse soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, il conclut, à la suspension de l'exécution de l'évacuation pendant six mois dès l'entrée en force de l'arrêt et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction sur la question de la proportionnalité de l'exécution de l'évacuation.

A\_\_\_\_\_ reproche aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257 al. 1 CPC, en considérant que les conditions de la procédure des cas clairs étaient réalisées. Il considérait de bonne foi qu'un nouveau contrat de bail avait été conclu tacitement entre les parties.

Il fait également grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 30 LaCC et le principe de proportionnalité découlant de cette disposition, en prononçant

---

l'exécution de l'évacuation dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement. Ceux-ci n'avaient pas pris en compte sa situation personnelle, ni entrepris toute démarche utile de conciliation, ni procédé à une pesée des intérêts des parties.

A\_\_\_\_\_ a produit à l'appui de son mémoire d'appel un courrier du Service des prestations complémentaires (SPC) daté du 11 décembre 2015.

**b.** Par arrêt du 8 janvier 2016, communiqué aux parties par plis du 11 janvier 2016, la Cour a constaté que la requête d'effet suspensif formée par A\_\_\_\_\_ était dénuée d'objet.

**c.** B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et du recours et à la confirmation du jugement querellé.

L'intimée soutient que A\_\_\_\_\_ a admis que les conditions de la résiliation pour défaut de paiement (art. 257d CO) étaient réunies. Elle avait manifesté au locataire sans équivoque et à plusieurs reprises sa volonté de maintenir le congé notifié le 21 janvier 2014, de sorte que celui-ci ne pouvait pas de bonne foi considérer la remise en vigueur de son bail.

S'agissant de l'exécution de l'évacuation, l'intimée soutient que les premiers juges n'ont pas violé l'art. 30 al. 4 LaCC, du fait que la situation du locataire ne constitue pas un motif humanitaire de nature à justifier d'un sursis supplémentaire à celui déjà octroyé. En outre, elle recevait régulièrement des plaintes de voisins du locataire à cause du comportement de celui-ci.

**d.** En l'absence de réplique de la part de A\_\_\_\_\_, les parties ont été avisées le 2 février 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** B\_\_\_\_\_, bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer daté du 5 décembre 2011 portant sur la location d'un appartement n° \_\_\_\_\_ de 2,5 pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève, et de la cave n° \_\_\_\_\_ qui en dépendait.

**b.** Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 457 fr. par mois, charges non comprises à hauteur de 100 fr.

**c.** Par avis comminatoire du 10 décembre 2013, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'184 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre 2013, de frais de rappel à hauteur de 40 fr. et de frais de mise en demeure de 30 fr., et l'a informé 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.

**d.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 21 janvier 2014, résilié le bail pour le 28 février 2014.

**e.** Par courrier du 8 avril 2014, la bailleresse a informé le locataire avoir reçu une nouvelle plainte à son encontre relative à des nuisances sonores de sa part.

**f.** Par avis de modification de loyer du 9 octobre 2014, le loyer mensuel a été porté à 465 fr. en raison de la diminution des prestations de l'Etat, les charges restant inchangées. Il était précisé que « le présent avis ne remet pas en cause la résiliation du bail qui vous a été notifiée le 21 janvier 2014 pour le 28 février 2014 ».

**g.** Par courrier du 22 octobre 2014, la bailleresse a informé le locataire du fait que celui-ci occupait illicitement l'appartement en question, que tout montant reçu était considéré comme indemnité pour occupation illicite, qu'elle entendait persister dans la résiliation du contrat de bail vu les plaintes de ses voisins à son encontre, qu'elle se réservait de déposer en tout temps une requête en évacuation et que le contrat de bail restait résilié nonobstant le paiement régulier des indemnités pour occupation illicite.

**h.** Après avoir mis le locataire en demeure par courrier du 16 juillet 2015 de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de ne plus incommoder son voisinage, par avis du 18 août 2015, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2015. Il était précisé à la rubrique « remarques éventuelles » : « Résiliation selon l'article 257f CO pour nuisances sonores. Le présent avis ne remet pas en cause la résiliation de bail pour défaut de paiement qui vous a été notifiée le 21 janvier 2014 pour le 28 février 2014 ».

**i.** Par requête en protection de cas clair adressée le 30 octobre 2015 au Tribunal, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire et l'exécution directe de celle-ci.

**j.** A l'audience du 9 décembre 2015, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et a indiqué que le solde de l'indemnité de décembre 2015, soit 198 fr. 50 compte tenu d'un solde de décompte de chauffage et d'un acompte, n'avait pas été encore payé. Elle a relevé que les versements étaient souvent effectués après le dix du mois et qu'il y avait des problèmes de voisinage, des plaintes ayant été reçues au mois d'octobre 2015.

Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête. Il a soutenu que compte tenu de l'écoulement d'une longue période entre la résiliation pour demeure du locataire et la requête en évacuation, un nouveau contrat de bail avait été conclu tacitement entre les parties.

Il a exposé être actuellement au bénéfice de l'AI à 50% et avoir besoin de l'appartement en question pour y exercer son droit de visite sur son enfant.

---

k. 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).

Lorsque, dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est déterminée comme lorsque le locataire demande l'annulation du congé.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, il s'agit d'une procédure d'expulsion dans le cadre de laquelle le juge doit statuer sur la résiliation du bail, du fait que le locataire a prétendu qu'un contrat de bail tacite avait été conclu entre les parties.

La valeur litigieuse s'élève donc à 16'740 fr. (465 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Par ailleurs, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

**1.3** Selon les art. 311 et 321 al. 1 CPC, l'appel et le recours, écrits et motivés, sont introduits auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Le délai d'appel et de recours est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 321 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Ils sont ainsi recevables.

---

**1.4** Selon l'art.121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les articles 257d et 282 CO, La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC doivent être réalisées en première instance déjà, de sorte que le juge d'appel n'a pas à vérifier l'appréciation du premier juge sur la base de pièces qui ne lui ont pas été soumises. L'approche selon laquelle il y a lieu d'admettre une pièce nouvelle sur la base de l'art. 317 al. 1 CPC au motif qu'il s'agit de documents postérieurs au jugement de première instance est erronée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012, in SJ 2013 I p. 129).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

**2.2** En l'espèce, à l'appui de son acte déposé au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ a produit un courrier du SPC daté du 11 décembre 2015.

Cette pièce, et les faits qu'elle contient, sont irrecevables en appel en tant que celle-ci est postérieure au jugement entrepris, respectivement dans la procédure de recours du fait qu'il s'agit d'une preuve nouvelle.

- 3.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 257 alinéa 1 CPC, en considérant que les conditions de la procédure des cas clairs étaient réalisées. Selon l'appelant, l'établissement de l'avis de modification de loyer du 9 octobre 2014 démontrait l'existence d'un bail tacite entre les parties. Le courrier de la bailleuse du 8 avril 2014 ne mentionnait pas que celle-ci continuait à se prévaloir de la résiliation du contrat de bail signifiée deux mois et demi auparavant, se contentant de mentionner une plainte de voisinage pour des nuisances sonores. La référence à la première résiliation du contrat mentionnée dans le deuxième avis de résiliation du 18 août 2015 n'était pas de nature à remettre en cause la première résiliation faite plus de dix-huit mois auparavant. Au lieu de résilier une deuxième fois le contrat, il eût été plus simple pour la bailleuse de faire exécuter sa première résiliation, ce qu'elle n'avait pas fait pendant plus de vingt mois. L'appelant soutient avoir considéré de bonne foi que son bail avait été remis en vigueur, du fait que la bailleuse avait attendu plus de huit mois avant de l'informer qu'elle ne renonçait pas à sa première résiliation et qu'elle considérait les montants encaissés comme des indemnités pour occupation illicite. Le but statuaire de la bailleuse, le fait notoire selon lequel celle-ci ne

procédait pas à l'évacuation des locataires qui n'ont qu'un faible arriéré de loyer et le fait que le SPC procédait directement au paiement du loyer en mains de la bailleuse, permettaient de penser que la bailleuse avait renoncé à la première résiliation du contrat de bail.

**3.1** 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, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; 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 janvier 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).

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, op. cit., 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).

Dans le domaine des baux et loyers, la procédure sommaire pour les cas clairs s'applique à certaines procédures d'expulsion, telles que la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a reçu le congé ordinaire et ne l'a pas contesté, ni n'a demandé la prolongation de bail dans le délai de l'art. 273 al. 1 et al. 2 let. a CO, la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail a valablement été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO) ou la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a

définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à échéance (ACJC/240/2014 du 24 février 2014 consid. 4.4.1; LCHAT, op. cit., p. 167).

**3.2** Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

**3.3** Il faut admettre exceptionnellement la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants à la suite d'une résiliation lorsque, durant une période prolongée, le bailleur s'est abstenu de se prévaloir du congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il a continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler de réserves. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite. Il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Une période de neuf mois et dix jours entre l'échéance du bail et la première demande d'expulsion n'a pas été jugée suffisante pour établir un bail tacite, vu l'existence de négociations visant à trouver une solution pour permettre au locataire de continuer à occuper les locaux jusqu'à la vente de ceux-ci (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1.; 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1.; 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012 consid. 3.1.; 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p.185 et notes de bas de page et références citées; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 7 ad art. 266 CO et n° 17 ad art. 267 CO).

**3.4** En l'espèce, à l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que la bailleresse était fondée à résilier le bail à loyer, les conditions d'une résiliation selon les alinéas 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> de l'article 257d CO étant réunies. L'appelant ne prétend d'ailleurs pas que l'une ou l'autre de ces conditions ferait défaut.

Aucun nouveau contrat de bail n'a été conclu tacitement après l'échéance du bail au 28 février 2014. L'appelant ne pouvait pas retenir de bonne foi la conclusion tacite d'un nouveau contrat de bail entre l'échéance du bail au 28 février 2014 et l'avis de modification de loyer du 9 octobre 2014, qui mentionne expressément que la bailleresse n'avait pas renoncé pas à se prévaloir de la première résiliation du contrat de bail, soit pendant un peu plus de 7 mois.

L'intimée a en effet remis à l'ordre l'appelant par courrier du 8 avril 2014 en relation avec des troubles de voisinage, soit un peu plus d'un mois après l'échéance du bail, ce qui ne plaide pas en faveur d'une telle conclusion. Le délai d'épreuve octroyé au locataire, admis par les parties, explique et justifie le temps mis par l'intimée pour déposer sa requête en évacuation. Ce délai d'épreuve étant

en faveur de l'appelant, ce dernier ne saurait l'utiliser de bonne foi dans la procédure pour soutenir l'existence d'un bail tacite.

L'avis de modification de loyer du 9 octobre 2014 notifié du fait de la réduction de la subvention de l'Etat, le courrier de la bailleuse du 22 octobre 2014 adressé au locataire et le deuxième avis de résiliation de bail du 18 août 2015 mentionnent expressément que la bailleuse n'avait pas renoncé à se prévaloir de la première résiliation du contrat de bail. Le fait que la bailleuse a notifié à l'appelant une seconde résiliation de bail n'est pas inhabituel, contrairement à ce que soutient l'appelant.

Le décompte du locataire établi par la régie n'est d'aucun secours pour l'appelant, du fait qu'il s'agit d'un document interne à la régie produit par la bailleuse seulement au stade de la procédure. Quoi qu'il en soit, bien que ce document indique le terme « loyer » en lien avec les paiements reçus et non celui d'« indemnité pour occupation illicite », il mentionne les termes « bail résilié » et « occupation illicite » sur la première page, comme retenu par les premiers juges.

Au vu de ce qui précède, les allégations de l'appelant sont dénuées de fondement et ne permettent pas de conclure à l'existence d'un contrat de bail tacite entre les parties, qui ne doit être retenue qu'exceptionnellement. En effet, la doctrine et la jurisprudence en la matière sont éprouvées et, à lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant au vu des circonstances du cas d'espèce. Il en découle que l'état de fait est établi et permet de considérer la situation juridique comme claire. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies.

4. Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 30 LaCC et le principe de la proportionnalité découlant de cette disposition, en prononçant l'exécution de l'évacuation dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement. Selon lui, ceux-ci n'ont pas pris en compte sa situation personnelle, alors qu'il ne disposait que d'un faible revenu provenant d'une rente AI de 50%, qu'il touchait des prestations complémentaires et qu'il venait d'obtenir le droit de visite de son enfant après de longues années de bataille. Les premiers juges n'ont pas entrepris toute démarche utile de conciliation, alors qu'en rapport avec les plaintes du voisinage, il s'était débarrassé de son matériel audio pouvant causer du bruit. Ils n'avaient pas procédé à une pesée des intérêts des parties, de sorte que le dossier devait être envoyé aux premiers juges pour instruction sur cette question.

**4.1** 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'article 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 relogement du locataire (art. 30 al. 3 et 4 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).

**4.2** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, 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 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

**4.3** En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - a ordonné l'exécution du jugement d'expulsion consécutive à l'échec du délai d'épreuve dès le 30<sup>ème</sup> jour de son entrée en force. Les premiers juges ont motivé le principe et la durée de ce sursis, afin de permettre au locataire de prendre ses dispositions pour

restituer les locaux et tenir compte du fait que celui-ci avait besoin d'un logement pour exercer son droit de visite sur sa fille. La motivation du jugement querellé est suffisante sur ce point, respectant le droit d'être entendu du recourant.

Les premiers juges ont entendu la position de chacune des parties et n'ont à raison pas pris en considération la situation modeste du recourant dans leur jugement, dans la mesure où, bien qu'alléguée, elle n'avait pas été détaillée, ni établie. Les parties ayant pu faire valoir leurs arguments, le droit d'être entendu du recourant a été respecté.

Contrairement à ce que soutient le recourant, le principe de la proportionnalité n'a pas été violé par les premiers juges par l'octroi d'un sursis à l'évacuation d'un mois. Le contrat de bail avait été résilié presque deux ans avant le jugement querellé. En outre, le recourant n'avait pas indiqué au Tribunal avoir besoin de plus de temps du fait qu'il avait trouvé une solution de relogement, ni qu'il entendait se soumettre spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable.

Au vu de ce qui précède, le recourant sera débouté de ses conclusions, notamment en renvoi de la cause aux premiers juges, et le jugement entrepris sera confirmé.

5. 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 22 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1320/2015 rendu le 9 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22612/2015-7 SE.

**Au fond :**

Les rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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 :**

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF (cf. consid. 1.2)*