



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22940/2024

ACJC/397/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 20 MARS 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 février 2025, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

COMMUNE DE B_____, p.a. _____, intimée, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 mars 2025.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à B_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 686 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 19 avril 2024, la bailleuse a, par avis officiels du 17 juin 2024, résilié le contrat de bail pour le 31 août 2024;

Que les locaux n'ont pas été restitués par le locataire;

Que, par requête du 3 octobre 2024 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 7 novembre 2024 devant le Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a déclaré que l'arriéré de loyer s'élevait à 11'379 fr. 45, décompte à l'appui;

Que le locataire a déclaré vivre seul dans le logement; qu'il entendait faire des démarches en vue de trouver des fonds en vue de résorber la dette; que d'entente entre les parties, il a été décidé de reconvoquer la cause début février 2025;

Qu'à l'audience du 20 février 2025, la bailleuse a indiqué que le montant de l'arriéré s'élevait à 12'989 fr. 25, décompte à l'appui; que le locataire n'avait ainsi pas respecté les engagements pris lors de la précédente audience; qu'elle a persisté dans ses conclusions;

Que le locataire a déclaré rechercher activement un emploi; qu'il s'opposait au principe même de l'évacuation; qu'il a conclu subsidiairement à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois, n'ayant trouvé aucune solution de relogement;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/229/2025 rendu le 20 février 2025, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 1^{er} avril 2025 (ch. 2), a condamné le locataire à verser à la bailleuse la somme de 12'989 fr. 25 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours expédiés le 14 mars 2025 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement; qu'il a conclu à son annulation et, principalement, à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en protection de cas clair; que, subsidiairement, il a requis l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'au 31 août 2025;

Qu'il a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleuse a, par écritures du 19 mars 2025, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et au rejet du recours;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 20 mars 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

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);

Qu'elle l'est également si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

Que selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1);

Que 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);

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

Considérant que la valeur litigieuse s'élève à 4'116 fr. (686 fr. x 6 mois);

Que la voie de l'appel n'est en conséquence pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation, seule la voie du recours étant ouverte;

Que par ailleurs, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider sur requête de suspendre le caractère exécutoire (art. 325 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; qu'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, il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Qu'en effet, les diverses normes dont se prévaut le recourant, en particulier du droit au logement, ne trouvent pas application au litige de droit privé, telle la présente procédure d'évacuation;

Que le recourant n'a pas démontré avoir entrepris, depuis le congé, des recherches de solutions de relogement;

Que, par ailleurs, l'arriéré de loyer a augmenté durant la procédure;

Que le recourant est de plus débiteur de plus de plus de 12'000 fr. d'arriérés de loyers et de charges;

Qu'enfin, le recourant a déjà bénéficié, de fait, de plus de six mois d'occupation du logement depuis la résiliation;

Qu'en conséquence, la requête du recourant sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/229/2025 rendu le 20 février 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22940/2024.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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.