



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23355/2019

ACJC/761/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 JUIN 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 décembre 2019, 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

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par [la société] **D**_____, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1236/2019 du 17 décembre 2019, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à restituer le studio n° 24 situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____, à Genève, (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ et B_____ à requérir l'évacuation par la force publique du locataire 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).

Les premiers juges ont retenu qu'un procès-verbal de conciliation valant décision entrée en force avait été rendu par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 28 juin 2017, accordant au locataire une unique prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2019, que cette décision était définitive et exécutoire et que le locataire ne faisait valoir aucun motif postérieur à cette décision qui s'opposerait à son exécution.

- B. a.** Par acte expédié le 20 décembre 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ interjette un recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation du chiffre 2. Il demande en outre que les bailleurs soient autorisés à requérir son évacuation par la force publique dès le 16 août 2020.

b. Par décision présidentielle du 9 janvier 2020 (ACJC/31/ 2020), la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement précité.

c. Dans leur réponse du 10 janvier 2020, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation de jugement entrepris.

d. L'appelant n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

e. Les parties ont été avisées le 27 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date du 30 septembre 2015, un contrat de bail a été conclu entre les parties, portant sur la location d'un studio au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____, à Genève.

b. A la suite du congé notifié par les bailleurs le 10 janvier 2017 pour le 30 septembre 2017, et de la contestation de celui-ci, les parties ont, par procès-verbal de conciliation du 28 juin 2017, notamment convenu de ce que le congé était accepté pour son échéance et de ce qu'une unique prolongation de bail au 30 septembre 2019 était accordée au locataire.

c. Les locaux n'ont pas été restitués à cette date.

d. Par requête du 15 octobre 2019 au Tribunal, les bailleurs ont requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair.

e. A l'audience du 9 décembre 2019 devant le Tribunal, le locataire a déclaré rechercher activement une solution de relogement et a requis l'octroi d'un sursis humanitaire de huit mois. Il a déposé des pièces attestant de ses recherches effectuées en juin et novembre 2019.

Le bailleur a refusé d'entrer en matière sur un sursis, au motif que son fils cherchait un logement depuis trois ans.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; 319 let. a CPC).

En l'espèce, le locataire ne conteste pas le prononcé de son évacuation, mais uniquement l'exécution de celle-ci.

La voie du recours est dès lors seule ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse qui s'élève à 7'840 fr. (8 mois [durée du sursis requise] × 980 fr. [montant du loyer]).

1.2 Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable.

2. Le recourant soutient que le Tribunal n'avait pas tenu compte de ses déclarations relatives à sa situation financière, qu'il qualifie de «loin d'être idéale», de ses efforts en vue de trouver un nouveau logement, du fait que l'Hospice général prend en charge son loyer et, en fin, du fait que les bailleurs n'avaient pas allégué d'urgence particulière.

2.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; 136 I 229 consid. 5.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a exposé, certes succinctement, les motifs sur lesquels il s'est fondé pour rendre sa décision. Il a en effet indiqué qu'un procès-verbal de conciliation valant décision entrée en force avait été rendu par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 28 juin 2017, accordant au locataire une unique prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2019, que cette décision était définitive et exécutoire et que le locataire ne faisait valoir aucun motif postérieur à cette décision qui s'opposerait à son exécution.

Le simple fait qu'il n'ait pas évoqué l'ensemble des arguments soulevés par le recourant, en particulier ceux relatifs à sa situation financière ou à l'urgence du besoin des bailleurs, qui ne sont pas décisifs, ne constitue pas en l'espèce une violation du droit d'être entendu du recourant et une violation, par le Tribunal, de son obligation de rendre une décision motivée. L'unique prolongation de bail au 30 septembre 2019 avait en effet été acceptée par le recourant en conciliation, alors qu'il était déjà assisté de l'ASLOCA. C'est ainsi en connaissance de cause qu'il a accepté ce délai, en particulier s'agissant du besoin des bailleurs invoqué à l'appui du congé.

Le grief du recourant sur ce point n'est donc pas fondé.

3. Le recourant soutient en outre que le Tribunal avait constaté les faits de manière incomplète sans tenir compte de sa situation financière, qui justifierait selon lui l'octroi d'un délai humanitaire de huit mois.

3.1 L'art. 30 LaCC prévoit que 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 de représentants des services sociaux et l'audition des parties, 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 (al. 4).

Le juge peut ainsi accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis. Le sursis à l'exécution doit permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Constituent notamment de tels motifs 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 (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les réf. citées).

Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

On ne saurait en outre, compte tenu de la finalité de la règle, faire abstraction du sursis dont le recourant a déjà bénéficié en fait depuis le prononcé du jugement d'évacuation (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

3.2 En l'espèce, le recourant invoque, à titre de motif humanitaire, sa situation financière et le fait qu'il avait déployé en vain des efforts pour trouver un nouveau logement. Il produit à cet égard des attestations de versement en sa faveur par l'Hospice général, ainsi que des demandes de logement formées auprès de quatre bailleurs sociaux, datant des mois de juin et novembre 2019.

Le recourant n'explique cependant pas en quoi le délai requis lui serait utile. En effet, il n'allègue pas que sa situation financière devrait s'améliorer à l'issue du délai de huit mois sollicité. Il ne peut dès lors être retenu que sa situation serait différente de celle qui est la sienne actuellement et que l'octroi d'un délai humanitaire serait de nature à rendre moins pénible son déménagement.

Pour le surplus, les recherches de logements effectuées par le locataire n'ont commencé qu'en juin 2019, alors que l'accord conclu devant la Commission de conciliation date du 28 juin 2017. Ce n'est donc que trois mois avant l'échéance convenue et deux ans après avoir accepté la prolongation de bail que le locataire a entrepris des démarches pour se reloger. Dans ces conditions, le délai de huit mois requis est excessif et s'apparenterait, au vu de sa durée et des circonstances du cas d'espèce, à une prolongation de bail, ce qui n'est pas le but du sursis à l'exécution.

Le recours n'est donc pas fondé de sorte qu'il 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 recevable le recours formé le 20 décembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1236/2019 rendu le 17 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23355/2-7-SD.

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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.