

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23507/2011

ACJC/1132/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 8 AOÛT 2012

Entre

Monsieur M_____, domicilié _____, 1213 Petit-Lancy (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2012, comparant d'abord par Me Michèle Pernet, avocate, puis comparant en personne,

d'une part,

et

P_____**SA**, domiciliée _____, 1204 Genève, intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.07.2012.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 mai 2012, expédié pour notification aux parties le 25 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a condamné M_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable l'appartement de 5 pièces avec jardin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, au Petit-Lancy, avec la cave y attenante (ch. 1 du dispositif), autorisé P_____SA à requérir l'évacuation par la force publique de M_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées. L'invocation par M_____ de la nullité de l'avis de fixation du loyer initial relevait de l'abus de droit. Il ne disposait dès lors plus de titre l'autorisant à rester dans les locaux.

- B. a.** Par acte déposé le 4 juin 2012 au greffe de la Cour de justice, M_____ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à ce que la Cour sursoie à statuer jusqu'à droit jugé par le Tribunal des baux et loyers sur sa demande de restitution, et, principalement, au déboutement de P_____SA de ses conclusions en évacuation et en exécution, avec suite de frais et dépens de première et seconde instance.

A l'appui de son appel, il indique qu'à l'audience de débats devant les premiers juges du 7 février 2012, un accord avait été conclu avec sa bailleresse qu'il avait respecté. D'entente entre les parties, il avait été décidé de fixer une nouvelle audience en mai 2012.

M_____ explique qu'il n'a pas pu se présenter à l'audience fixée le 22 mai 2012, son précédent conseil ne lui ayant pas adressé la convocation. Il était à jour dans le paiement du loyer et a intégralement respecté les termes de l'accord convenu avec P_____SA.

Il fait également valoir que la requête en constatation de la nullité du loyer initial ne relève pas de l'abus de droit, contrairement à ce qu'à retenu le Tribunal des baux et loyers. Au contraire, il soutient que P_____SA commet un abus de droit en requérant son évacuation, en dépit de l'arrangement convenu devant les premiers juges.

Enfin, il se plaint d'une violation de l'art. 26 LaCC, soutenant qu'étant à jour dans le paiement du loyer, les premiers juges auraient dû surseoir à l'évacuation ou à tout le moins reconvoquer les parties à une nouvelle audience.

b. Dans sa réponse du 25 juin 2012, P_____SA conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle indique avoir consenti, en février 2012, à ce qu'une nouvelle audience ait lieu, pour autant que M_____ s'acquitte de trois mois de loyer d'avance, avant fin février 2012, et qu'il règle, en sus, l'indemnité courante. M_____ avait payé les trois mois d'avance, ainsi que la mensualité de février, tel que convenu, mais n'avait en revanche plus effectué de versement depuis le 4 avril 2012. A l'audience du 22 mai 2012, l'indemnité de mai n'avait pas été payée.

c. Les parties ont été informées le 27 juin 2012 par le greffe de la Cour de justice de la mise en délibération de la cause.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Le 25 février 2001, S_____ a remis à bail à B_____ et M_____ un appartement de 5 pièces avec jardin, ainsi qu'une cave, dans l'immeuble sis _____ au Petit-Lancy.

Le bail a débuté le 1^{er} mars 2001 pour se terminer le 31 mars 2002. Il s'est depuis lors renouvelé d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 22'800 fr. l'an et n'a pas été modifié depuis lors. L'acompte de charges arrêté initialement à 2'400 fr. par année a été porté à 3'600 fr. depuis 2006. Le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 2'200 fr.

b. A une date qui ne résulte pas de la procédure, P_____SA est devenue propriétaire de l'immeuble.

c. Par avis comminatoires du 10 janvier 2011, adressés séparément à M_____ et à B_____, P_____SA les a mis en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 4'450 fr., comprenant les arriérés de loyer et de charges des mois de décembre 2010 et janvier 2011, soit 4'400 fr., et des frais de mise en demeure de 50 fr. Elle les a informés de son intention de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO.

d. Les sommations n'ont pas été retirées auprès de la poste dans le délai de garde.

e. Considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti, P_____SA a, par avis officiels du 4 mars 2011, adressés séparément aux locataires, résilié le bail pour le 30 avril 2011.

Les avis de résiliation n'ont pas été retirés à la poste.

f. Le 12 mai 2011, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a indiqué aux locataires que le loyer avait été mis à jour, valeur fin mai 2011. Elle a toutefois souligné qu'une somme de 1'656 fr. 30 restait due à titre de solde de charges de

l'année précédente et de frais de poursuite, dont le paiement était requis. Compte tenu des nombreux retards de paiements depuis plusieurs années, le congé était maintenu.

g. Par courrier du 24 octobre 2011, la régie a fait part aux locataires de l'absence de paiement de la mensualité d'octobre 2011. Elle a sollicité le paiement immédiat de ce loyer et a rappelé que l'indemnité du mois de novembre devait être versée d'ici au 1^{er} novembre au plus tard, à défaut de quoi une requête en évacuation serait adressée au Tribunal des baux et loyers.

h. Par requête en cas clair (art. 257 CPC) déposée le 1^{er} novembre 2011 au greffe du Tribunal des baux et loyers, P_____SA a sollicité l'évacuation des locataires des locaux en cause, non libérés par eux dans le délai imparti, avec exécution directe du jugement dans les 10 jours dès son entrée en force.

Elle a indiqué que l'arriéré s'élevait à 2'464 fr., frais de rappel compris.

i. Lors de la première audience qui s'est tenue le 6 février 2012, B_____ a expliqué qu'elle ne vivait plus dans le logement depuis une dizaine d'années. P_____SA a accepté qu'elle ne figure plus sur le bail.

M_____ a déclaré vivre dans l'appartement avec sa compagne, enceinte de cinq mois, et leur enfant d'un an. Il a justifié l'arriéré accumulé par une maladie qui l'avait affecté durant de nombreux mois. Il s'est engagé à verser à P_____SA trois mois d'indemnités d'avance et à payer les mensualités par mois d'avance.

P_____SA a accepté cette proposition, tout en relevant que l'arriéré de chauffage n'avait pas été réglé.

D'entente entre les parties, il a été convenu que la cause serait reconvoquée en mai 2012.

j. A l'audience du 22 mai 2012, M_____ n'était ni présent ni représenté.

P_____SA a indiqué que l'indemnité du mois de mai 2012 n'avait pas été réglée et qu'elle avait appris, postérieurement au 6 février 2012, que M_____ avait saisi le 27 janvier 2012 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en fixation judiciaire du loyer. Elle considérait que le comportement de M_____ était abusif. Elle a ainsi persisté dans sa demande.

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

k. Le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement le 22 mai 2012.

l. Le 4 juin 2012, M_____ a déposé une requête en restitution auprès du Tribunal des baux et loyers.

m. Par jugement du 16 juillet 2012, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de restitution formée par M_____ le 4 juin 2012. Il a retenu que son absence ne relevait pas d'une faute légère et qu'il avait eu l'occasion de faire valoir ses moyens à l'audience du 6 février 2012.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.1. En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où son déguer-

pisement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 19'800 fr. (loyer mensuel charges comprises de 2'200 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.2. En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

2.3. Selon les art. 311 et 321 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 d'appel.

Le délai d'appel 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 lit. b CPC).

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

2.4. Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'allégation de faits et de moyens de preuve nouveaux est admise aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

S'agissant de l'exécution, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

3. 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).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés. 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, op. cit., no 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile,

Tome II, Berne, 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile, 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 [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012).

4. Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer, par écrit, un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 667).

Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

4.1. Selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32 et réf. citées, ATF in SJ 2004 I p. 424, cons. 3.1.).

Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit 30 jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt 4C.40/2004 paru in SJ 2005 p. 310, 312).

Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

4.2. Le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 cons. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer.

Toutefois, la Chambre d'appel des baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commet un abus de droit, car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003 du 12.5.2003, Z. c/ X. S.A.).

4.3. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, interprétant l'art. 270 al. 2 CO, il a été considéré qu'un vice de forme dans la notification du loyer initial entraînait la nullité du loyer fixé (cf. ATF 120 II 341 consid. 5c et d p. 348 s. confirmé in ATF 124 III 62 consid. 2a p. 64). Le Tribunal fédéral a en outre souligné que, lorsque, dans cette hypothèse, le locataire avait introduit une procédure judiciaire pour contester le loyer initial, il était en tout cas exclu qu'il tombe en demeure (art. 257d CO) jusqu'à la fixation judiciaire du loyer (ATF 120 II 341 consid. 6c p. 350 s.).

Toutefois, l'application de ces principes suppose que le vice de forme ne soit pas abusivement invoqué par les locataires (cf. en matière d'augmentation de loyer: ATF 123 III 70 consid. 3c p. 74 s.; 113 II 187 consid. 1a; HIGI, Commentaire zurichois, art. 270 CO no 119).

Pour déterminer s'il y a abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient d'examiner les circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 121 III 60 consid. 3d p. 63). Parmi les cas typiques d'abus de droit figurent notamment une attitude contradictoire et l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (cf. ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Il a été jugé que le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non

utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit était abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a).

La Haute Cour a ainsi retenu que l'invocation par le locataire de la nullité de loyer, initiée aux seules fins de faire échec à une procédure d'évacuation fondée sur un défaut de paiement, et formulée six ans après la conclusion du bail, était abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4b).

4.4. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

4.5. Aux termes de l'art. 26 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.

Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux (art. 26 al. 2 LaCC).

Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (art. 26 al. 3 LaCC).

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 ou du fermier (art. 26 al. 4 LaCC).

4.6. Dans le cas d'espèce, l'appelant n'a pas contesté le congé qui lui a été notifié, de sorte que la Cour se dispensera d'examiner la question de l'annulabilité du congé. Par ailleurs, aucun motif d'inefficacité n'est réalisé, l'intimé ayant respecté scrupuleusement les impératifs en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement (sommation avec délai pour régler l'arriéré de loyer, puis notification d'un congé séparé aux deux locataires).

L'appelant soutient qu'il ne peut être en demeure, le loyer initial étant nul. Sur ce point, la Cour relève que l'appelant est locataire du logement litigieux depuis plus de dix ans et qu'un avis de fixation du loyer initial lui a été notifié lors de la conclusion du bail, lequel n'a pas été contesté. La sommation de régler l'arriéré de loyer lui a été adressée en janvier 2011 et le bail a été résilié le 4 mars 2011. Lors de la première audience qui s'est tenue devant le Tribunal des baux et loyers, l'appelant a proposé un accord à l'intimée, que celle-ci a accepté, et ne s'est pas prévalu d'une quelconque irrégularité concernant le montant du loyer. Par ailleurs, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une

demande en constatation de la nullité du loyer le 27 janvier 2012, alors que l'audience de débats devant les premiers juges avait déjà été fixée. Dès lors, la Cour retient que la requête en fixation judiciaire du loyer n'a été faite qu'aux fins de faire échec à la procédure d'évacuation, et qu'elle est ainsi abusive.

Dans un deuxième moyen, l'appelant soutient que le congé devait être retiré puisqu'il avait respecté l'accord conclu avec l'intimée. Il ne ressort pas du procès-verbal de l'audience du 6 février 2012 que l'intimée se serait engagée à retirer le congé notifié. Au contraire, elle a sollicité que la cause soit reconvoquée et qu'un délai d'épreuve soit ensuite envisagé. Par ailleurs, l'appelant n'a pas respecté l'accord conclu, le dernier paiement dont la preuve a été rapportée datant du 4 avril 2012, alors même que l'appelant s'était engagé à verser chaque mois la mensualité par avance, et qu'aucun paiement n'est intervenu en mai 2012. On ne discerne pas en quoi le comportement de l'intimée serait abusif, étant rappelé que l'appelant n'a pas contesté le congé pour défaut de paiement.

En troisième lieu, l'appelant se prévaut de l'art. 26 LaCC et soutient que le Tribunal des baux et loyers aurait dû reconvoquer les parties. Lors de la première audience, les parties sont convenues de fixer une nouvelle audience trois mois plus tard, audience à laquelle l'appelant ne s'est pas présenté. Pour fixer une nouvelle audience, l'accord des parties était nécessaire, alors que l'intimée a persisté dans sa demande d'évacuation. Le Tribunal des baux et loyers ne pouvait en conséquence pas reconvoquer une nouvelle fois la présente cause, ce d'autant que l'arrangement convenu n'avait pas été respecté par l'appelant. La procédure sommaire s'oppose au demeurant à reconvoquer indéfiniment les audiences auxquelles les parties ne sont ni présentes ni représentées, étant précisé que leur tenue n'est de surcroît pas indispensable à rigueur du droit fédéral.

Les conditions de la requête en cas clair étaient ainsi réalisées, de sorte qu'elle était recevable.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'évacuation de l'appelant des locaux en cause, celui-ci ne disposant plus de titre l'autorisant à rester dans l'appartement.

5. Appelé à statuer sur l'exécution du jugement d'évacuation, le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à cette exécution dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier (art. 26 al. 4 LaCC).

Dans le cas présent, il apparaît que l'appelant a occupé l'appartement dont le bail a été résilié pendant plus de dix ans, qu'il y vit avec sa compagne et leur deux enfants mineurs, en bas âge, et qu'il n'a, vraisemblablement, compte tenu de ses moyens financiers limités et de la sévère pénurie de logement qui sévit à Genève depuis de nombreuses années, que peu de chances de se reloger à bref délai.

Dans ces conditions, il apparaît équitable et proportionné aux intérêts respectifs des parties, d'ordonner l'évacuation par contrainte directe de l'appelant après l'écoulement d'un délai de trois mois à compter de l'entrée en force de la présente décision.

Le point 2 du jugement sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

6. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours formé par M_____ contre le jugement JTBL/510/2012 rendu le 22 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23507/2011-7-E.

Au fond :

Confirme le ch. 1 du dispositif de ce jugement.

Annule le ch. 2 du dispositif.

Statuant à nouveau sur ce point :

Autorise P_____SA à requérir l'évacuation par la force publique de M_____ dès l'écoulement d'un délai de trois mois suivant l'entrée en force de la présente décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN, Madame Daniela CHIABUDINI, juges; 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 : cf. considérant 2.1.