



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23812/2022

ACJC/112/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 31 JANVIER 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2023, représenté par le SPAD, route des Jeunes 1C, case postale 107, 1211 Genève 8,

et

FONDATION HBM B_____, intimée, p.a. et représentée par SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} février 2024

Vu le jugement JTBL/1019/2023, rendu le 30 novembre 2023, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ pour le 31 janvier 2023 par la FONDATION HBM B_____ concernant l'appartement de 3 pièces situé au premier étage de l'immeuble sis no. _____, chemin 1_____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout autre occupant éventuel l'appartement susmentionné ainsi que la cave n° 36 située au 2ème sous-sol dudit immeuble, en les laissant en bon état de propreté et de réparations locatives (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel formé le 15 janvier 2024 par A_____ contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit dit que le congé à lui notifié par avis du 14 novembre 2022 pour le 31 janvier 2023 relatif à l'appartement précité est inefficace, subsidiairement à l'octroi d'un délai humanitaire de 6 mois;

Attendu, **EN FAIT**, que A_____ a conclu préalablement à ce qu'il soit dit que l'appel avait un effet suspensif;

Que, dans ses déterminations du 22 janvier 2024, FONDATION HBM B_____ a requis le rejet de la requête d'effet suspensif et le retrait de celui-ci à l'appel;

Qu'elle fait valoir que les chances de succès de l'appel sont pratiquement nulles, que son intérêt l'emporte sur celui du recourant à conserver son appartement, ni celui-ci ni ses curateurs n'ayant démontré avoir entrepris la moindre démarche en vue d'une solution de relogement; enfin, que l'urgence commande que le jugement soit exécuté sans délai, les voisins du recourant continuant de se plaindre du comportement bruyant de celui-ci;

Qu'invité à se déterminer sur la demande d'exécution provisoire, A_____ a conclu au rejet de celle-ci; qu'il plaide que s'il n'a pas encore entrepris de démarches en vue de se reloger, c'est parce qu'il en était incapable; qu'à ce jour des curateurs ont été désignés par le Tribunal de protection, lesquels vont se saisir du dossier; que si l'effet suspensif devait être retiré à l'appel, il se retrouverait à la rue, et son appel deviendrait sans objet;

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), ce qui est le cas en l'espèce;

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

Que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 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, l'appel suspend les effets de la décision entreprise;

Qu'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, d'une part, afin de ne pas vider l'appel de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de l'appelant;

Que, par ailleurs, l'appel n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/1019/2023 rendu le 30 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23812/2022.

Rejette la requête de FONDATION HBM B_____ d'exécution anticipée dudit jugement.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Maité VALENTE, 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.