REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24027/2021 **ACJC/1101/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 AOÛT 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 février 2022, comparant en personne,

et

SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA, intimée, représentée par C_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2022.

EN FAIT

A. **a.** Le 12 mai 2021, SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA (ci-après : SI B_____ SA), bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 1_____ d'une pièce situé au cinquième étage de l'immeuble sis 2_____, à Genève, et du grenier n° 3_____ qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'310 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 14 juillet 2021, SI B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'750 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1er juin au 31 juillet 2021 ainsi que de frais de rappel à hauteur de 30 fr. et de frais de mise en demeure à hauteur de 100 fr. et l'a informée 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.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, SI B_____ SA a, par avis officiel du 16 septembre 2021, résilié le bail pour le 31 octobre 2021.

d. Le 7 décembre 2021, SI B_____ SA a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation avec exécution directe de A_____ et le paiement de 6'615 fr. 55 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2021.

e. A l'audience du 8 février 2022, SI B_____ SA a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 7'925 fr. 55, a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant et a produit un décompte actualisé.

A_____ n'était ni présent, ni représenté.

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

B. **a.** Par jugement non motivé du 8 février 2022, notifié par huissier à A_____ le 10 février 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, 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° 1_____ d'une pièce situé au cinquième étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève et le grenier n° 3_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé SI B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à payer à SI B_____ SA la somme de 7'925 fr. 55, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le

16 novembre 2021 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

b. Par courrier adressé au Tribunal le 16 février 2022, A_____ a exposé qu'il était présent dans les locaux du Tribunal lors de l'audience du 8 février précédent, mais qu'il n'avait pas compris que la salle se trouvait au sous-sol, raison pour laquelle il avait eu cinq minutes de retard. Il demandait ainsi qu'une nouvelle audience soit fixée afin de lui permettre d'exposer sa situation personnelle et, en tout état de cause, il sollicitait la motivation du jugement.

c. Par jugement du 1er mars 2022, le Tribunal a rejeté la demande de restitution formée par A_____, relevant que celui-ci ne s'était "jamais annoncé au Tribunal" pour l'audience.

d. La motivation du jugement du 8 février 2022 a été communiquée à A_____ le 2 mars 2022.

C. **a.** Par acte expédié le 15 mars 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre les jugements des 8 février et 2 mars 2022. Il a conclu à leur annulation et à ce que le Tribunal convoque une nouvelle audience, subsidiairement, s'il n'était pas fait droit à cette conclusion, à ce qu'un délai de six mois lui soit octroyé pour que soit exécutée son évacuation.

b. Dans sa réponse du 28 mars 2022, SI B_____ SA a conclu au rejet de l'appel et du recours et à la confirmation des jugements entrepris. Elle a exposé que le montant dû par A_____ s'élevait toujours à 7'925 fr. 55.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées par la Cour le 25 avril 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Le locataire a contesté, d'une part, le rejet de sa demande de restitution et, d'autre part, l'autorisation donnée à la bailleresse de requérir l'exécution de son évacuation dès l'entrée en force du jugement du 8 février 2021.

1.1 La décision portant refus de la restitution de délai requise peut être attaquée, au besoin, par un recours contre la décision finale (ATF 139 III 478 consid. 6.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_350/2017 du 12 juillet 2017, consid. 3.2.1; 4A_334/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.2).

La décision finale a été rendue dans la présente procédure de sorte que la voie du recours est ouverte contre la décision de refus de restitution.

1.2 La voie du recours est par ailleurs ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

1.3 Interjetés selon la forme et dans le délai prévu, les recours sont recevables (art. 321 al. 1 CPC).

Les deux recours seront traités dans le même arrêt.

2. Le locataire soutient, à l'appui de son recours contre la décision rejetant sa demande de restitution, s'être présenté au Tribunal à l'heure de l'audience, mais au rez-de-chaussée et sans descendre au sous-sol, n'ayant pas compris où se trouvait la salle d'audience. L'huissier lui avait indiqué, après cinq minutes, que l'audience était terminée.

2.1 La partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (art. 147 al. 1 CPC).

Aux termes de l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1), la requête devant être présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2).

La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1);

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement, et accompagnée des moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références).

2.2 En l'espèce, le recourant répète qu'il s'est présenté au Tribunal le jour de l'audience et qu'après s'être annoncé auprès de la sécurité, il ne s'était pas rendu dans la salle d'audience, n'ayant pas compris que celle-ci se trouvait au sous-sol.

Ces explications ne sont corroborées par aucun élément permettant de les appuyer, mais elles sont plausibles. Sauf à ce que le recourant demande immédiatement à l'huissier de confirmer ses dires par écrit, il lui était difficile de fournir de éléments attestant de ses explications.

Pour sa part, le Tribunal a retenu que le recourant ne s'est pas annoncé le jour de l'audience, sans indiquer sur quel élément il fonde son affirmation, ce qui relève de l'arbitraire.

Cela étant, même s'il ressort de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce que le recourant n'a pas fait preuve de désinvolture dans le cadre de la présente procédure, il appartient toutefois au justiciable qui se présente au Tribunal de s'informer activement, si besoin, de l'emplacement de la salle d'audience dans laquelle il est convoqué, ce que le recourant n'a pas allégué avoir fait.

En tout état de cause, le renvoi de la cause au Tribunal pour permettre au recourant de s'exprimer constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure au vu des considérations qui suivent.

3. A titre subsidiaire, le recourant sollicite l'octroi d'un délai de six mois pour que son évacuation soit exécutée, compte tenu de ses problèmes de santé.

3.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier 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 des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre 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 ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

3.2 En l'espèce, le recourant invoque de manière toute générale sa situation personnelle en matière de santé pour contester l'exécution de son évacuation. Il n'explique cependant pas de quelle affectation il souffrirait, de sorte qu'il n'est pas possible de considérer qu'elle justifierait un sursis à l'exécution. Ensuite, il n'expose pas en quoi sa situation serait différente à l'échéance du sursis qui lui serait accordé et justifierait, là encore, de ce point de vue également, l'octroi d'un tel sursis. Le motif invoqué n'est dès lors pas suffisamment établi.

De plus, à supposer qu'un sursis lui ait été accordé s'il s'était présenté devant le Tribunal, celui-ci n'aurait, en tout état de cause, pu être que d'une courte durée, laquelle serait désormais échue, au vu notamment de la brièveté du bail et en considérant que le recourant n'a pas payé son loyer dès le mois qui a suivi la conclusion de ce bail et qu'il n'a pas résorbé, ni même fait de proposition pour résorber, l'arriéré accumulé. Le recourant ne pourrait donc pas disposer d'un délai supplémentaire pour restituer l'appartement loué. Enfin, le délai six mois qu'il sollicite arriverait à échéance sous peu s'il lui avait été accordé par le Tribunal.

Il est pour le surplus relevé que le recourant occupe sans droit l'appartement loué depuis le 31 octobre 2021, de sorte qu'il a, de fait, déjà obtenu un sursis de dix mois à ce jour, lequel est d'une durée plus longue que celle du bail lui-même.

Dans ces circonstances, le recours n'est pas fondé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables les recours interjetés le 15 mars 2022 par A_____ contre les jugements JTBL/146/2022 rendu le 1er mars 2022 et JTBL/95/2022 rendu le 8 février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24027/2021-7-SE.

Au fond :

Rejette ces recours.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF;
RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les 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. L'art. 119 al.1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.