REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24750/2020 **ACJC/1002/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 5 AOÛT 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 février 2021, comparant en personne,

et

VILLE DE GENEVE, représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.08.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/76/2021 non motivé du 2 février 2021 et motivé du 18 mars 2021, notifié à A_____ dans sa version motivée le 22 mars 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement n° 1_____ de 3 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé la VILLE DE GENEVE à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le locataire, qui n'avait pas comparu à l'audience du 2 février 2021, n'avait pas contesté l'état de fait, la clarté du cas ou le congé qui lui avait été adressé. Il ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée. Dans la mesure où le locataire refusait l'accès à son appartement depuis plusieurs mois, l'exécution forcée du jugement devait être ordonnée dès son entrée en force.

B. **a.** Par acte expédié le 26 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou le recourant) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Subsidiairement il demande la suspension de "l'ordre d'évacuation".

b. Dans sa réponse du 7 avril 2021, la VILLE DE GENEVE (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à l'irrecevabilité de l'acte formé le 29 (recte : 26) mars 2021 par le locataire, subsidiairement à son rejet, et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 28 avril 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 5 décembre 1980, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 1_____ de 3 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] _____, à Genève.

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 759 fr. par mois.

b. Par courriers des 21 janvier et 24 février 2020, la bailleresse a informé les locataires de l'immeuble précité de la future rénovation des vitrages sur les fenêtres du bâtiment et des dates des différentes interventions.

Le 15 mai 2020, elle a signalé aux locataires que le chantier avait été interrompu à cause de la crise sanitaire liée au COVID-19 et qu'il reprendrait le 3 août 2020 pour s'achever le 15 octobre 2020.

c. Par courrier recommandé du 2 juillet 2020, envoyé le 9 juillet et distribué au guichet le 17 juillet 2020, la bailleresse a mis le locataire en demeure de contacter l'entreprise chargée du remplacement des vitrages de l'immeuble, dont il avait été informé par courriers des 21 janvier, 24 février et 15 mai 2020, et de la laisser accéder à son logement.

d. Par courriel du 14 septembre 2020 à la bailleresse, l'architecte en charge du chantier a informé cette dernière de ce que le locataire ne voulait pas laisser entrer chez lui l'entreprise mandatée pour le changement des fenêtres.

e. Le locataire n'ayant donné aucune suite à la mise de demeure, par avis officiel du 24 septembre 2020, envoyé par pli recommandé du 25 septembre 2020, distribué le 1er octobre 2020, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 octobre 2020 en application de l'art. 257f al. 3 CO.

f. Par requête en protection du cas clair du déposée au Tribunal de baux et loyers le 2 décembre 2020, la bailleresse a conclu au prononcé de l'évacuation et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire.

g. Les parties ont été convoquées à une audience devant se tenir le 2 février 2021 par devant le Tribunal, par pli du 9 décembre 2020, reçu par le locataire le 11 décembre 2020.

h. A l'audience du 2 février 2021, lors de laquelle le locataire n'était ni présent, ni représenté, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant n'avoir toujours pas pu accéder à l'appartement.

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

i. Par courrier du 17 février 2021, interprété comme une demande de motivation par le Tribunal, le locataire a demandé à celui-ci d'excuser son absence à l'audience précitée, au motif que son état de santé s'était dégradé. Il a indiqué formé opposition au "courrier du 2 février 2021".

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

Le recours, doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.2 En l'espèce, le recourant, qui comparaît en personne, se plaint que son évacuation ait été ordonnée malgré son âge avancé. On comprend qu'il reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité en ordonnant son évacuation dès l'entrée en force du jugement.

La recevabilité du recours examinée avec bienveillance s'agissant d'un plaideur en personne, sera admise, puisqu'au surplus le recours a été formé dans le délai prescrit.

2. Le recourant allègue des faits nouveaux.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Ainsi, les allégations nouvelles du recourant ne sont pas recevables, sous réserve de l'existence de la crise sanitaire qui est un fait notoire (art. 151 CPC). Le seraient-elles qu'elles ne modifieraient pas l'issue du litige.

3. Le locataire conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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 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.

3.2 En l'espèce, la bailleresse demande à pouvoir accéder au logement du locataire depuis plus d'une année, et ce afin de procéder au changement des fenêtres. Le locataire ne conteste pas l'intérêt de la bailleresse à faire exécuter ces travaux ni la nécessité de ceux-ci. Il n'a pas proposé de date d'intervention possible dans son appartement ni fait valoir un empêchement passager d'y consentir. La pandémie a déjà entraîné un report de l'achèvement des travaux. Au vu de ces différents éléments, le Tribunal a fait une juste appréciation des intérêts en présence en ordonnant l'évacuation du locataire dès l'entrée en force de sa décision.

Le recours, infondé, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 26 mars 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/76/2021 rendu le 2 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24750/2020-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.