



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3299/2017

ACJC/355/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2020

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2019, comparant par Me Karin ETTER, avocate, boulevard St-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Christophe GAL, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.03.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1068/2019 du 7 novembre 2019, reçu par les parties le 14 novembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a autorisé B_____ SA à faire exécuter par la force publique le jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/993/2018 du 12 novembre 2018, dès le 31ème jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions légales de l'exécution indirecte étaient réalisées de sorte que celle-ci devait être ordonnée. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, soit notamment des problèmes de santé du locataire et de la nécessité d'un traitement médical à vie ainsi que du fait que celui-ci recevait ses deux enfants à raison d'un week-end sur deux, il était disproportionné d'ordonner l'exécution immédiate du jugement. Tenant compte du fait que le locataire n'avait plus rien payé depuis cinq mois, qu'il n'avait entamé des recherches qu'en 2019 et qu'il avait déjà, de fait, bénéficié d'une prolongation de presque trois ans, le Tribunal a sursis à ordonner l'exécution du jugement d'évacuation pendant 30 jours afin de permettre au locataire de trouver, dans la mesure du possible, une solution de relogement.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 22 novembre 2019 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou le recourant) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à ce qu'un sursis humanitaire d'une année lui soit accordé.
 - b.** Dans sa réponse du 29 novembre 2019, B_____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.
 - c.** Par arrêt présidentiel du 2 décembre 2019, la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris.
 - d.** Les parties ont été avisées le 6 janvier 2020 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. Les parties étaient liées par un contrat de bail conclu le 25 novembre 2008, portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situées au septième étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1 _____ à Genève.

Le loyer mensuel, (charges non comprises), avait été fixé par le contrat à 1'350 fr. et les charges à 200 fr.

b. Le locataire ayant accumulé du retard dans le paiement de son loyer, la bailleresse a, par avis officiel du 23 janvier 2017, résilié le bail pour le 28 février 2017, pour défaut de paiement.

c. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers puis l'affaire a été portée devant le Tribunal le 22 juin 2017.

d. Dans le cadre de cette procédure, le locataire a produit des certificats médicaux dont il ressort qu'il souffre d'une maladie coronarienne sévère, nécessitant des contrôles médicaux réguliers. Il est limité dans sa capacité physique et manque de ressources pour pouvoir rechercher un nouvel appartement. Son expulsion aurait des conséquences dramatiques pour lui. Il travaille à 50% pour raison médicale et il convient d'éviter toute exposition à des facteurs de stress externes.

e. Par jugement JTBL/993/2018 du 12 novembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, constaté la validité du congé du 23 janvier 2017 notifié à A_____ par B_____ SA le 24 janvier 2017 pour le 28 février 2017, portant sur l'appartement de 4 pièces situé au 7ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), et condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, le logement précité (ch. 2).

f. Par arrêt ACJC/759/2019 du 27 mai 2019, la Cour a confirmé ce jugement.

g. Le 13 septembre 2019, le locataire a versé 1'550 fr. à titre de loyer et d'acompte chauffage à la bailleresse.

h. Par courrier du 20 septembre 2019 au Tribunal, la bailleresse a sollicité la transmission du dossier au Tribunal dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, en vue d'une audience d'évacuation, l'arrêt précité étant définitif et passé en force de chose jugée.

i. Le 17 octobre 2019, les parties ont conclu un accord pour le règlement de l'arriéré en 4'679 fr. 55, par le versement de quatre acomptes mensuels de 1'182 fr. 40 chacun, du 10 novembre 2019 au 10 février 2020.

j. Selon un certificat médical du 22 octobre 2019, le locataire souffre depuis 2011 d'un diabète de type 2, d'hypertension artérielle et de problème cardiaque. Il a été opéré du cœur par triple pontage aorte-coronarien en 2007. Il est traité pour ces trois pathologies chroniques, qui ne seront jamais guéries définitivement et nécessiteront la prise de médicaments à vie afin d'éviter une complication potentiellement fatale.

k. C _____ a attesté le 22 octobre 2019 que ses enfants rendaient visite à leur père, A _____, à raison d'un week-end sur deux.

l. Lors de l'audience devant le Tribunal, composé de juges assesseurs et de représentants de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en évacuation et précisé que le montant dû s'élevait à 6'279 fr. 55, correspondant à cinq mois d'arriérés, rien n'ayant été versé depuis le mois de juillet 2019.

Le locataire a produit un chargé de pièces complémentaires comprenant le certificat médical d'octobre 2019, l'attestation de la mère de ses enfants et l'arrangement de paiement conclu avec la régie, non respecté selon la bailleresse. Il a précisé qu'il avait payé un loyer en septembre 2019, montant dont il avait été tenu compte selon la bailleresse. Il a exposé qu'il lui était difficile de trouver un nouveau logement compte tenu de sa situation médicale. Il s'était inscrit auprès de diverses fondations en janvier 2019. Il a conclu à l'octroi d'un délai d'épreuve, à ce que le Tribunal renonce à prononcer son évacuation et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire d'une année.

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

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière incomplète et erronée et de n'avoir pas suffisamment pris en compte ses problèmes de santé, qui l'entravent dans ses recherches de logement, ni la période de fin d'année qui rend ses recherches encore plus compliquées. En résumé, le Tribunal n'aurait pas correctement pondéré les intérêts en présence en ne lui laissant qu'un très bref laps de temps pour quitter les locaux.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 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).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également que 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.

2.2 En l'espèce, contrairement à ce que fait valoir le recourant, le Tribunal a correctement pris en compte ses problèmes de santé, en lui octroyant un délai de départ de 30 jours dès l'entrée en force du jugement. S'il peut être admis que ces problèmes rendent les démarches en vue de se reloger difficiles, le recourant sait depuis le mois de février 2017 que son bail est résilié et depuis mai 2019, soit plus de six mois, que son évacuation est définitive. Il n'a pas justifié avoir entrepris des démarches depuis cette dernière date. L'argument tiré de la fin de l'année n'est plus d'actualité. En tout état, il n'apparaît pas que l'octroi d'un délai supplémentaire permettrait de remédier à la situation, aussi difficile soit-elle. Les indemnités ne sont plus payées depuis de nombreux mois et rien dans le dossier ne porte à croire qu'elles le seront à l'avenir. A cet égard, il n'est pas déterminant que le montant versé en septembre 2019 n'ait pas été pris en compte par la bailleuse, ce qui n'est au demeurant pas établi, celui-ci figurant sur le décompte produit. Enfin, de fait, le recourant a bénéficié d'une prolongation de trois ans.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'il autorise l'exécution de l'évacuation dès le 31ème jour après l'entrée en force dudit jugement. Le recours sera donc rejeté.

- 3.** 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 novembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1068/2019 rendu le 7 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3299/2017-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ, juges; Mesdames Laurence CRUCHON et Silvia FENIELLO;
juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.

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