



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4298/2019

ACJC/1170/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 AOÛT 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

1) **FONDATION B**_____, sise _____, intimée, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1200 Genève 12 Champel, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Madame C**_____, domiciliée _____, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.08.2019.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/395/2019 du 30 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à D_____ [GE], ainsi que la cave n° _____ située dans le même immeuble (ch. 1 du dispositif), a autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et C_____ dès le 31 mai 2019 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 13 mai 2019 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal, subsidiairement à l'annulation du chiffre 2 du jugement attaqué et, cela fait, à ce que la FONDATION B_____ soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique dans un délai de huit mois dès l'entrée en force du jugement attaqué.

A_____ a déposé des pièces nouvelles avec son recours.

b. Dans sa réponse du 27 mai 2019, la FONDATION B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. C_____ n'a pas déposé de réponse.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Les parties ont été avisées le 25 juin 2019 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. La FONDATION B_____, bailleresse, et A_____ et C_____, locataires, ont été liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à D_____ [GE], ainsi qu'une cave n° _____ située dans le même immeuble.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à l'152 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 17 septembre 2018, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'456 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de juillet à septembre 2018 et les a informés de son intention, à défaut de 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 réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 31 octobre 2018, résilié le bail pour le 31 janvier 2019.

d. Par requête adressée au Tribunal le 25 février 2019, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires et sollicité l'exécution directe de celle-ci.

e. Lors de l'audience devant le Tribunal du 11 avril 2019, A_____ a indiqué se trouver dans une situation difficile et n'avoir pas encore commencé à chercher un nouveau logement. Il a sollicité un délai humanitaire de huit mois.

C_____ a exposé qu'elle avait quitté le domicile conjugal avec sa fille et vivait actuellement dans un foyer, suite aux violences conjugales qu'elle avait subies de la part de A_____.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions.

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

f. Dans son jugement du 30 avril 2019, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation de bail selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies et que depuis l'expiration du contrat de bail, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux et violaient ainsi l'art. 267

al. 1 CO. Il devait donc être fait droit à la demande et l'évacuation des locataires serait prononcée. L'exécution de l'évacuation requise par la bailleresse devait également être prononcée. La situation du locataire, qui n'avait pas encore cherché de solution de logement, était compliquée et il serait disproportionné d'ordonner l'exécution immédiate de l'évacuation sans tenir compte de cette situation. Un délai au 31 mai 2019 a donc été octroyé afin de permettre au locataire qui vivait seul dans l'appartement de trouver une solution de relogement.

EN DROIT

1. 1.1 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; 319 let. a CPC).

En l'espèce, il ne ressort pas des explications du locataire qu'il conteste le prononcé de son évacuation, mais uniquement l'exécution de celle-ci.

La voie du recours est dès lors seule ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse qui s'élève à 9'216 fr. (8 [durée du sursis requise] × 1'152 fr. [montant du loyer]).

1.2 Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable.

1.3 Les pièces nouvelles produites par le recourant, qui ne l'avaient pas déjà été devant le Tribunal, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

1.4 Conformément à l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. Le recourant soutient que le Tribunal n'a pas tenu compte de ses déclarations relatives à son état de santé et violé son droit à une décision motivée.

2.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; 136 I 229 consid. 5.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a exposé les motifs sur lesquels il s'est fondé pour rendre sa décision. Le simple fait qu'il n'ait pas évoqué l'ensemble des arguments soulevés par le recourant, en particulier celui relatif à son état de santé, qui n'est pas décisif (*cf. infra* consid. 3.2), ne constitue pas en l'espèce une violation du droit d'être entendu du recourant et une violation, par le Tribunal, de son obligation de rendre une décision motivée.

Le grief du recourant sur ce point n'est donc pas fondé.

3. Le recourant soutient que le Tribunal a constaté les faits de manière incomplète et que le Tribunal n'a pas tenu compte de son état de santé, qui justifie selon lui l'octroi d'un délai humanitaire de huit mois.

3.1 L'art. 30 LaCC prévoit que 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 de représentants des services sociaux et l'audition des parties, 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 (al. 4).

Le juge peut ainsi accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant

et en restituant volontairement les biens occupés. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis. Le sursis à l'exécution doit permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Constituent notamment de tels motifs 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 (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les réf. citées).

Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

On ne saurait en outre, compte tenu de la finalité de la règle, faire abstraction du sursis dont l'ex-locataire a déjà bénéficié en fait depuis le prononcé du jugement d'évacuation (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

3.2 Le recourant invoque, à titre de motif humanitaire, la maladie dont il indique souffrir. A cet égard, le certificat médical qu'il a produit devant le Tribunal indique que son état est fragile et que tout facteur de stress supplémentaire, tel un déménagement, pourrait avoir un impact négatif sur sa santé.

Le recourant n'explique cependant pas en quoi le délai requis lui serait utile. En effet, il n'allègue pas que son état de santé serait en voie d'amélioration et qu'il sera guéri à l'issue du délai de huit mois sollicité. Il ne peut dès lors être retenu que sa situation médicale sera différente de celle qui est la sienne actuellement et que l'octroi d'un délai plus long que celui accordé par le Tribunal sera de nature à rendre moins pénible son déménagement.

Pour le surplus, le Tribunal n'a pas invoqué l'absence de recherche de logement par le recourant pour considérer que seul un bref délai pouvait être accordé à ce dernier. Il a, au contraire, indiqué qu'il convenait de tenir compte de la situation compliquée du recourant qui n'avait pas encore cherché de solution de relogement. Cela étant, l'allégation du recourant selon laquelle il n'avait pas effectué de recherches de logement au motif qu'un employé de la régie en charge de la gestion de l'immeuble lui avait affirmé que la résiliation serait retirée si l'arriéré de loyer était payé est contesté par l'intimée et n'est démontré d'aucune manière.

Enfin, le fait que les loyers courants sont actuellement payés et que des avances (3 mois à la date de l'audience du 11 avril 2019) ont été versées ne constitue pas une garantie que tel sera également le cas à l'avenir, pour l'intégralité du délai requis.

Pour le surplus, la durée sursis à l'exécution de l'évacuation accordé par le Tribunal apparaît adéquate au vu de l'ensemble des circonstances et le délai de huit mois requis est excessif et s'apparenterait, au vu de sa durée et des circonstances du cas d'espèce, à une prolongation de bail, ce qui n'est pas le but du sursis à l'exécution.

Le recours n'est donc pas fondé et il 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 13 mai 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/395/2019 rendu le 30 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4298/2019-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.