



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/5836/2018

ACJC/451/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 16 MARS 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2019, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.03.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/979/2019 du 15 octobre 2019, communiqué par notification aux parties le 18 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a autorisé B\_\_\_\_\_ à faire exécuter par la force publique le jugement d'évacuation JTBL/1076/2018, rendu le 4 décembre 2018 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 24 octobre 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ dépose un recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation, ainsi que l'octroi d'un délai supplémentaire pour évacuer ledit appartement.
  - b.** A titre préalable, il sollicite la restitution de l'effet suspensif.
  - c.** Par arrêt ACJC/1591/2019 du 31 octobre 2019, la Présidente de la Chambre des baux et loyers a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement.
  - d.** Par mémoire réponse du 31 octobre 2019, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement attaqué.
  - e.** A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par pli du greffe du 20 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** B\_\_\_\_\_ est la locataire principale d'un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_ (adresse) à Genève.
  - b.** Par contrat daté du 22 juillet 2017, elle a sous-loué l'appartement à A\_\_\_\_\_ jusqu'au 15 juillet 2018, pour un sous-loyer de 1'800 fr. par mois et 50 fr. de frais Internet par mois, payables au début de chaque mois. Une garantie de loyer devait être constituée par le sous-locataire.
  - c.** Par courrier recommandé du 5 décembre 2017, la sous-bailleresse a mis en demeure le sous-locataire de s'acquitter, dans un délai de 30 jours, du montant de 3'600 fr. correspondant au sous-loyer de novembre et décembre 2017, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO.
  - d.** Non retiré à la poste, le courrier susmentionné a été renvoyé au sous-locataire par pli simple de la sous-bailleresse du 18 décembre 2017.

**e.** Considérant que la somme exigée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la sous-bailleresse a, par avis officiel du 16 janvier 2018, résilié le bail pour le 28 février 2018.

**f.** Non retiré à la poste, ce courrier a été renvoyé au sous-locataire par pli simple de la sous-bailleresse du 29 janvier 2018.

**g.** Par requête déposée le 13 mars 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la sous-bailleresse a conclu à l'évacuation immédiate de A\_\_\_\_\_ et à l'expulsion de ce dernier par la force publique dès l'entrée en force du jugement à rendre.

**h.** Faute de conciliation, la sous-bailleresse a saisi en temps utile le Tribunal.

**i.** Le sous-locataire vit dans l'appartement avec sa femme, avec laquelle il s'était marié en mars 2018.

**j.** Par jugement JTBL/1076/2018 du 4 décembre 2018, le Tribunal a condamné le sous-locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement litigieux.

**k.** Par arrêt ACJC/1098/2019 du 22 juillet 2019, la Cour de justice a confirmé ledit jugement.

**l.** La cause ayant été transmise au Tribunal de l'exécution siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, celui-ci a fixé une audience le 15 octobre 2019.

**m.** A cette audience, le sous-locataire a indiqué se trouver dans une situation difficile et sollicité un sursis humanitaire le plus long possible. Il a précisé avoir une fille de 16 mois et avoir procédé à des recherches de logements auprès la Ville de Genève depuis août 2018. De son côté, la sous-bailleresse a sollicité l'exécution immédiate du jugement d'évacuation, rappelant que le contrat de sous-location avait été résilié pour le 28 février 2018, l'arriéré de loyers accumulés dépassant 27'000 fr.

**n.** Par jugement du même jour, le Tribunal a ordonné l'exécution de l'évacuation de A\_\_\_\_\_. Les juges ont considéré que les conditions légales à une telle exécution étaient réunies et que le sous-locataire avait déjà bénéficié d'un délai suffisant pour se reloger.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

---

Interjeté dans le délai de 10 jours prévu par la loi (art. 321 al. 2 CPC), et suffisamment motivé, le recours est recevable.

**1.2** Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Toutefois, le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Le recourant sollicite l'octroi d'un délai supplémentaire à l'exécution de l'évacuation, soutenant ne pas avoir trouvé de solution de relogement, compte tenu de la pénurie que connaît le canton. Il affirme qu'un délai de quelques semaines serait suffisant à cet égard.

**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 les 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).

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.

**2.2** En l'espèce, à considérer le principe de proportionnalité, la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé au recourant le 16 janvier 2018, avec effet au 28 février 2018, de sorte que le recourant occupe l'appartement loué sans droit depuis près de 24 mois. Il a de fait bénéficié de temps pour planifier son départ et n'a pas dû faire face à un départ précipité. A travers la présente procédure de recours, il aura en outre bénéficié d'un délai supplémentaire, correspondant finalement au bref sursis préconisé par la jurisprudence.

En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a autorisé la bailleuse à requérir immédiatement l'évacuation du recourant.

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 (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 24 octobre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/979/2019 rendu le 15 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5836/2018-7-SE.

**Au fond :**

Le rejette.

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 Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

*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.*