



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5861/2017

ACJC/30/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 JANVIER 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 août 2019, comparant en personne,

et

FONDATION B_____, p.a. et représentée par Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.01.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/756/2019 du 13 août 2019, le Tribunal des baux et loyers a autorisé la FONDATION B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/756/2018 du 28 août 2019 confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/302/2019 du 27 février 2019 (ch. 1 du dispositif), dit qu'il n'était pas perçu de frais judiciaires (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 24 septembre 2019, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et à ce que soit respecté son droit au principe général de la proportionnalité. Il demandait dès lors à la Cour de bien vouloir, tout au plus, lui accorder un délai humanitaire pour avoir le temps de trouver une autre solution ou un autre appartement.
- b.** Dans sa réponse du 7 octobre 2019, la FONDATION B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** A_____ n'a pas répliqué.
- d.** Les parties ont été avisées le 28 octobre 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.** Le 24 février 2009, la FONDATION B_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ (GE), ayant pour dépendance une cave n° 21.
- Les parties ont également conclu, le 28 octobre 2010, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de parking, n° 78, au sous-sol de l'immeuble concerné.
- b.** La FONDATION B_____ a, par avis officiels des 27 et 28 février 2017, résilié le bail de l'appartement, respectivement du parking, pour le 30 avril 2017, en raison du non-paiement d'arriérés de loyers.
- Ces congés ont été contestés par A_____.
- c.** Par jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 août 2018, confirmé par arrêt de la Cour du 27 février 2019, A_____ a été condamné à évacuer immédiatement l'appartement ainsi que la place de parking qu'il louait.

d. Lors de l'audience du 13 août 2019 convoquée par le Tribunal pour qu'il soit statué sur les mesures d'exécution sollicitées, la FONDATION B_____ a persisté dans ses conclusions.

A_____ a exposé qu'il avait sollicité un arrangement de paiement et qu'il respectait celui-ci.

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

e. Dans son jugement du 13 août 2019, le Tribunal a considéré que A_____ avait déjà bénéficié d'un long sursis puisque les congés avaient été donnés les 27 février et 30 avril 2017, qu'il ne faisait valoir aucun motif devant conduire à l'octroi d'un sursis et que s'il avait trouvé un arrangement de paiement avec sa bailleuse, celle-ci avait néanmoins persisté dans ses conclusions en exécution. Les conditions d'une exécution du jugement d'évacuation du 28 août 2018 étaient ainsi réalisées.

EN DROIT

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

1.1 Le recours a été interjeté dans le délai prescrit et suivant la forme requise, dans la mesure des considérations qui suivent, de sorte qu'il est recevable.

1.2 Les pièces nouvelles produites par le recourant devant la Cour sont irrecevables (art. 326 CPC).

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le recourant soutient en premier lieu que la procédure serait déloyale, voire viciée.

2.1 Le recourant allègue que l'avocat qui devait l'assister lors de l'audience devant le Tribunal du 13 août 2019 y avait renoncé devant la salle d'audience.

Cela étant, la représentation ou l'assistance par avocat n'est pas obligatoire en la matière et le recourant n'explique pas quel principe juridique le Tribunal aurait violé en ne reportant pas l'audience. Le recourant n'explique pas davantage, en quoi, en l'absence de son avocat, il n'aurait pas pu efficacement défendre ses droits, étant relevé que la cause, limitée à la seule question de l'exécution de l'évacuation, ne présentait pas de difficulté particulière, ni en fait ni en droit. Il ne ressort par ailleurs pas du procès-verbal de l'audience - dont le recourant ne soutient pas qu'il serait incomplet à cet égard - que ce dernier aurait sollicité un report de l'audience du fait de l'absence de son avocat, de sorte que l'invocation de

ce grief soulevé après l'audience uniquement est contraire au principe de la bonne foi applicable en procédure civile (art. 52 CPC; cf. arrêt du Tribunal fédéral 5D_136/2014 du 3 février 2015 consid. 4.2.2).

2.2 Le recourant soutient également que le procès-verbal de l'audience qui s'est tenue devant le Tribunal le 13 août 2019 serait incomplet sur divers points.

Or, contrairement à ce que prétend le recourant, ledit procès-verbal mentionne l'arrangement de paiement conclu avec l'intimée et le Tribunal en fait état dans la motivation de son jugement. En outre, le recourant n'explique pas en quoi les faits qui auraient été prétendument omis, en particulier sa demande de prêt auprès de la Fondation D_____, seraient pertinents pour l'issue du litige, se limitant à affirmer que cet élément serait d'une "importance capitale", ce qui n'est pas d'emblée évident.

2.3 Les griefs dirigés contre le déroulement de la procédure de première instance ne sont donc pas fondés.

3. Le recourant soutient que le Tribunal a violé le principe de proportionnalité en ne lui accordant pas de sursis à l'exécution de son évacuation.

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).

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 au cours duquel la partie condamnée ne sera pas exposée à la contrainte, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. 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 références citées). 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2).

Le juge ne peut 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. L'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail 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 En l'espèce, le recourant sollicite un "délai humanitaire". Il n'avait pas requis l'octroi d'un tel délai devant le Tribunal de sorte que cette requête est nouvelle et, partant, irrecevable (art. 326 CPC).

Il n'indique par ailleurs pas la durée du sursis requis, de sorte que de ce point de vue également, la recevabilité de cette conclusion est douteuse. Elle ne serait en tout état de cause pas fondée en tant que la durée sollicitée serait illimitée ou indéterminée puisqu'une suspension *sine die* de l'exécution n'est pas possible, un éventuel ajournement ne pouvant être que relativement bref.

Pour le surplus, le jugement attaqué ne prête pas le flanc à la critique sous l'angle du principe de proportionnalité invoqué par l'appelant. En effet, le bail a été résilié pour le 30 avril 2017 et depuis le 27 février 2019 à tout le moins, soit il y a plus de neuf mois, le recourant sait qu'il doit quitter son logement. En outre, quand bien même un arrangement de paiement pour l'arriéré de loyers aurait été conclu avec l'intimée, cette dernière a persisté dans sa requête d'exécution de l'évacuation, de sorte que le recourant ne peut s'en prévaloir pour s'y opposer. Enfin, le recourant ne fait pas valoir qu'il serait âgé ou malade.

Au vu de ce qui précède, le recours n'est pas fondé. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 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 24 septembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/756/2019 rendu le 13 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5861/2017-7-SD.

Au fond :

Rejette ce 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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.