REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6653/2021 **ACJC/135/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 JANVIER 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2021, comparant en personne,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/462/2021 du 20 mai 2021, reçu par les parties le 3 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave n° 7 et le grenier n° 1 y relatifs (ch. 1 du dispositif), autorisé la B_____ 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).

B. **a.** Par acte expédié le 8 juin 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il reproche à la Gérance immobilière municipale, représentant sa bailleresse, de ne pas avoir donné suite à sa proposition de transférer son bail à sa fille, domiciliée avec ses deux enfants dans un appartement social de 4 pièces à la rue 2_____ à Genève, ce qui libèrerait un logement équivalent au logement litigieux, tandis que lui-même réintégrerait l'appartement de 4 pièces dont il était locataire au 3ème étage de l'immeuble rue 1_____ à Genève. Cette solution permettrait également un rapprochement de sa famille. Il considérait que le refus de la bailleresse de procéder à cet échange était « mal placé vue la situation », qu'il essayait « d'arranger les choses » mais qu'on lui mettait le « bâton dans les roues » et que la régie voulait « l'argent du beurre ». Il demandait d'effectuer le transfert proposé. Aucune autre conclusion n'était formulée.

b. Dans sa réponse du 21 juin 2021, la bailleresse a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement au rejet du recours.

c. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 28 juillet 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 21 octobre 1976, la B_____, propriétaire, et D_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, avec comme dépendances une cave et un grenier.

b. Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans, du 1er février 1977 au 31 janvier 1980, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Il prévoyait que le nombre de personnes occupant l'appartement ne devait pas être inférieur à deux. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 674 fr. 95, charges comprises.

c. D_____ est décédé le _____ 2013 et C_____ le _____ 2019.

d. Par avis de résiliation du 28 janvier 2020 adressé à A_____, fils des locataires occupant le logement, la B_____ a résilié le bail pour le 31 janvier 2021, aux motifs que C_____ était décédée et que l'appartement faisait partie de la catégorie des logements sociaux de la B_____.

e. A_____ a contesté ce congé et allégué qu'il habitait chez ses parents depuis sa naissance.

Lors de l'audience qui s'est tenue devant le Tribunal, A_____ a refusé d'échanger son logement contre l'appartement de trois pièces proposé par sa bailleresse, au motif que, bien qu'il vive seul dans ce logement, il recevait régulièrement ses petits-enfants et que, pris en charge par l'Hospice général, il ne pourrait pas retrouver un logement aux mêmes conditions. La bailleresse a exposé que le congé se fondait sur l'art. 5 du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la B_____. Elle a également produit un second contrat de bail conclu le 22 janvier 1980 avec D_____ et C_____, portant sur un appartement de 4 pièces situé au 3ème étage du même immeuble, et destiné à l'habitation de A_____. Ce dernier a précisé que cet appartement était occupé par son frère, qui y demeurait seul.

f. Par jugement JTBL/783/2020 du 18 septembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ pour le 31 janvier 2021. Il a débouté le locataire de sa demande de prolongation de bail au motif que celui-ci n'avait pas recherché d'autre solution de relogement et était titulaire d'un appartement de 4 pièces dans le même immeuble, dans lequel son frère vivait seul, et qu'il lui était loisible d'intégrer à l'échéance du bail.

g. Par courrier du 15 janvier 2021, A_____ a informé la B_____ qu'il refusait de restituer les locaux à fin janvier 2021.

h. Agissant par la voie de la protection du cas clair le 12 avril 2021 devant le Tribunal des baux et loyers, la B_____ a conclu à ce que A_____ soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 4 pièces qu'il occupe au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____[GE], ainsi que la cave n° 7 et le grenier n° 1, en les laissant en bon état, et à ce que la B_____ soit autorisée, par le biais de l'huissier judiciaire qu'elle aura mandaté, à requérir l'expulsion par la force publique de A_____, et de toute personne faisant ménage commun avec lui.

i. Lors de l'audience tenue le 20 mai 2021 par le Tribunal, la bailleresse a persisté dans sa requête. A_____ a indiqué qu'il souhaitait, s'il quittait l'appartement, que celui-ci soit repris par sa fille, qui était déjà locataire d'un appartement auprès de la Gérance immobilière municipale, ce que la bailleresse a refusé, indiquant que les conditions pour un tel changement n'étaient pas réalisées. A_____ a confirmé qu'il s'opposait à quitter l'appartement concerné et a conclu au rejet de la requête.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le cité ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à demeurer dans l'appartement depuis le 31 janvier 2021 et, qu'en continuant à occuper les locaux, il violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail, de sorte que l'évacuation devait être prononcée. Le congé avait été donné plus d'une année auparavant et le Tribunal l'avait confirmé, notamment au motif que le cité était locataire d'un autre appartement dans l'immeuble, de sorte que rien ne s'opposait au prononcé de l'exécution de l'évacuation, requise par la bailleresse dans sa requête.

EN DROIT

1. **1.1** Seul le recours est ouvert contre les décisions d'exécution (art. 309 let. a CPC).

Il est recevable s'il est écrit et motivé, et introduit auprès de l'instance de recours dans les 10 jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

Selon la jurisprudence, le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.2 En l'occurrence, le recourant, qui agit en personne devant la Cour, se limite à déplorer que la Gérance immobilière municipale, représentant la bailleresse, n'ait pas accepté sa proposition de transfert du bail de l'appartement litigieux à sa fille, et sollicite que la Cour effectue le transfert proposé. Le recourant ne remet ainsi pas en cause le principe de l'évacuation prononcée, ne formulant, à raison, aucune critique à l'encontre du raisonnement tenu par le Tribunal à ce sujet. Il s'oppose uniquement aux modalités de son départ, soit au chiffre 2 du dispositif, qu'il subordonne à la conclusion d'un contrat de bail par la bailleresse avec sa fille. Il ne prétend cependant pas que la décision de première instance qui ordonne l'exécution de son évacuation serait erronée, ni même qu'il aurait besoin d'un sursis humanitaire pour se reloger, puisqu'il propose lui-même de réintégrer le logement de 4 pièces dont il est locataire dans le même immeuble. Même interprété avec indulgence, s'agissant d'un plaideur procédant en personne, le recours ne comportant aucune critique du jugement, mais se fondant exclusivement sur des reproches formulés à sa bailleresse, il ne satisfait pas aux exigences de motivation exposées *supra*, de sorte qu'il devra être déclaré irrecevable.

Les conclusions du recourant en transfert du bail à sa fille, outre le fait qu'il ne dispose plus d'aucun contrat de bail valable et qu'il n'a aucun droit de disposition sur le bien litigieux, excèdent le litige et la compétence de la Cour, de sorte qu'elles sont également irrecevables.

2. 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 :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 8 juin 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/462/2021 rendu le 20 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6653/2021-7-SD.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	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.