REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7113/2022 **ACJC/1217/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 avril 2022, 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

ASSOCIATION B_____, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2022.

EN FAIT

A. **a.** Le 24 septembre 2002, l'ASSOCIATION B_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____ [GE], et de la cave n° 2_____ qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'095 fr. par mois.

b. Par avis officiel du 1er mai 2018, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 juin 2018, considérant que la somme de 6'035 fr. réclamée à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de janvier à mars 2018 et de frais de mise en demeure à hauteur de 50 fr., dont le paiement avait été requis par avis comminatoire du 13 mars 2018, n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti.

c. Le 15 janvier 2019, la bailleresse a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation avec exécution directe du locataire et le paiement de 10'943 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2018.

d. Les parties ont été convoquées à quatre audiences, qui ont eu lieu les 26 février et 10 décembre 2019, 25 février 2020 et 12 octobre 2021.

Lors de cette dernière audience, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 6'135 fr. et a réduit ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant après avoir produit un décompte actualisé. Elle s'est engagée à ne pas faire exécuter le jugement d'évacuation pour autant que l'arriéré soit rattrapé et que les indemnités courantes soient régulièrement versées.

A_____ a exposé qu'il était pris en charge par l'Hospice général et qu'une demande de fonds allait être faite auprès de la Fondation E_____. Il a sollicité l'octroi d'un sursis humanitaire à l'exécution de l'évacuation.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 12 octobre 2021.

e. Par jugement JTBL/877/2021 du 12 octobre 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 5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____, et la cave n° 2_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé l'ASSOCIATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné

A_____ à verser à l'ASSOCIATION B_____ la somme de 6'135 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2021 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Dans son jugement, le Tribunal a relevé que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies en l'espèce et que la bailleresse était ainsi fondée à donner congé. L'évacuation du locataire devait ainsi être prononcée. En outre, afin de permettre à ce dernier de prendre ses dispositions pour restituer les locaux, le Tribunal a prononcé l'exécution forcée de son jugement 30 jours après son entrée en force. Enfin, au vu des pièces produites, le locataire restait devoir un montant de 6'135 fr. à titre d'arriéré au 12 octobre 2021, montant qu'il était condamné à verser à la bailleresse avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2021 (date moyenne).

A_____ a formé recours à la Cour de justice contre ce jugement le 8 novembre 2021.

f. Le 7 décembre 2021, la Fondation E_____ a accepté de verser une somme de 8'380 fr. afin de résorber l'arriéré de loyer.

Ce montant a soldé l'arriéré de loyer au 30 novembre 2021.

g. Par courrier du 17 janvier 2022, la bailleresse a indiqué au locataire que nonobstant la mise à jour de son compte au 31 janvier 2022, elle persistait dans sa demande d'évacuation.

h. Le 11 février 2022, A_____ a opéré un versement de 1'047 fr. 50 à la bailleresse.

i. Par arrêt du 21 mars 2022, la Cour a rejeté le recours formé par A_____ contre le jugement du 12 octobre 2021.

j. Par requête déposée le 13 avril 2021 devant le Tribunal, A_____ a requis, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, qu'il soit fait interdiction à la bailleresse de procéder à son évacuation. Au fond, il a conclu à ce que l'exécution du jugement d'évacuation soit suspendue aussi longtemps que les conditions fixées par la bailleresse "lors de cette audience" seront respectées.

Il a soutenu que l'arriéré de loyers avait été payé.

B. Par ordonnance JTBL/284/2022 du 13 avril 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures superprovisionnelles, provisionnelles et au fond, a rejeté la

requête (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et rayé la cause du rôle (ch. 3).

Il a considéré que par arrêt du 21 mars 2022, la Cour avait rejeté le recours formé à l'encontre du jugement du 12 octobre 2021. Il apparaissait ainsi que A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique qui l'autoriserait à rester dans les locaux de la bailleresse, quand bien même il aurait depuis lors acquitté les montants dus. Le prononcé des mesures requises reviendrait à lui accorder le bénéfice de droits dont il ne disposait plus, alors que les voies de droit utiles avaient été épuisées et que les motifs humanitaires avaient d'ores et déjà été examinés. En outre, l'engagement de la bailleresse à ne pas faire exécuter le jugement d'évacuation, pour autant que l'arriéré de loyer soit rattrapé et que les indemnités courantes soient régulièrement versées, ne pouvait faire obstacle aux mesures d'exécution dès lors que les indemnités n'avaient pas été régulièrement versées. Dans ces conditions, la requête, manifestement infondée, était rejetée tant sur mesures urgentes qu'au fond, sans qu'il ne soit nécessaire de recueillir les déterminations de la bailleresse.

C. **a.** Par acte expédié le 29 avril 2022 à la Cour, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu, sur mesures provisionnelles, à ce qu'il soit fait interdiction à la bailleresse de procéder à son évacuation et, au fond, à ce que l'exécution du jugement d'évacuation rendu par le Tribunal le 12 octobre 2021 soit suspendue aussi longtemps que les conditions fixées par la bailleresse "lors de cette audience" seront respectées.

b. Dans sa réponse du 16 mai 2022, l'ASSOCIATION B_____ a conclu au rejet du recours.

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

d. Le 30 juin 2022, les parties ont été avisées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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).

Le recours, écrit et motivé, a été déposé selon la forme et dans le délai prescrits, de sorte qu'il est recevable.

1.2 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Dès lors, les faits nouvellement allégués par le recourant à l'appui de son recours et les pièces produites sont irrecevables.

1.3

1.3.1 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3).

1.3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les indemnités pour occupation illicite n'ont pas été régulièrement versées. Le recourant se limite à affirmer le contraire, sans tenter d'aucune manière de démontrer en quoi la constatation du Tribunal à cet égard serait arbitraire. Il renvoie à un unique avis de paiement du 11 février 2022 d'un montant inférieur à celui d'un loyer mensuel (ainsi qu'à une pièce irrecevable qui n'est en tout état de cause pas décisive), qui ne permet donc pas de considérer qu'à la date de sa requête, les indemnités pour occupation illicite avaient été régulièrement et intégralement payées depuis le mois de février 2022.

Les constatations du Tribunal à cet égard ne sont donc pas arbitraires.

2. Le recourant conteste que la décision d'exécution puisse être exécutée au vu de l'engagement pris par la bailleresse lors de l'audience du 12 octobre 2021.

2.1 Selon l'art. 337 al. 1 CPC, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires (art. 236, al. 3), la décision peut être exécutée directement.

Dans le cadre d'une requête d'exécution, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la

péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC).

2.2 En l'espèce, l'intimée a déclaré lors de l'audience du Tribunal du 12 octobre 2021 qu'elle s'engageait à ne pas faire exécuter le jugement d'évacuation pour autant que l'arriéré soit rattrapé et que les indemnités courantes soient régulièrement versées.

L'arriéré a certes été rattrapé, mais depuis février 2022, les indemnités pour occupation illicite n'ont pas été régulièrement versées.

L'exécution de l'évacuation du recourant n'enfreint donc pas l'engagement pris par l'intimée lors de l'audience du 12 octobre 2021, lequel était subordonné à une condition que le recourant n'a pas respectée.

Le recours n'est pas fondé, de sorte qu'il sera rejeté sans qu'il soit nécessaire de davantage examiner la nature et les effets juridiques de l'engagement pris.

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 29 avril 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/284/2022 rendu le 13 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7113/2022.

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 Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.