REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/719/2019 **ACJC/396/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 MARS 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2021, 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_____, 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 22.03.2022.

EN FAIT

A. 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_____ [GE], 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 a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte déposé le 8 novembre 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et, cela fait, à ce que l'ASSOCIATION B_____ ne soit autorisée à requérir son évacuation par la force publique que dès le 1er juillet 2022.

b. Dans sa réponse du 22 novembre 2021, l'ASSOCIATION B_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 16 décembre 2021 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 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_____, 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 comminatoire du 13 mars 2018, la bailleresse a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 6'035 fr. 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. et l'a informé de son intention, à défaut du 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 1er mai 2018, résilié le bail pour le 30 juin 2018.

d. 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.

e. 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.

f. Dans son jugement du 12 octobre 2021, le Tribunal a relevé que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies en l'espèce et que le locataire n'avait nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. La bailleresse était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

En outre, afin de permettre au locataire 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, tenant compte du montant de l'arriéré, de la durée de la procédure et de la situation financière précaire du locataire.

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 a été condamné à verser à la bailleresse avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2021 (date moyenne).

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; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, le locataire conteste uniquement l'exécution de son évacuation, ayant sollicité à cet égard l'octroi d'un délai au 30 juin 2021. La voie du recours est dès lors seule ouverte.

1.2 Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable (art. 321 al. 1 CPC).

2. Sans invoquer de disposition particulière qui aurait été violée, le recourant soutient que le Tribunal n'avait pas tenu compte des circonstances du cas d'espèce ni de l'engagement de l'intimée de ne pas le faire évacuer s'il rattrapait l'arriéré et payait le loyer courant. L'Hospice général payait la moitié du loyer alors que l'autre moitié devait être pris en charge par son fils qui occupait également le logement. Ce dernier se trouvait toutefois dans une situation financière extrêmement précaire à la suite de la pandémie. Au vu des différents arrêts de la Cour qu'il citait, un délai de huit mois depuis l'audience du 14 octobre 2021 était justifié.

2.1 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, 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).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre 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; 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 (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

2.2 En l'espèce, le recourant avait uniquement sollicité devant le Tribunal l'octroi d'un sursis humanitaire – requête à laquelle le Tribunal a fait droit en autorisant l'exécution forcée de son jugement 30 jours après son entrée en force –, sans

chiffrer ledit sursis, de sorte que la conclusion prise devant la Cour tendant à ce que ce dernier soit de huit mois est nouvelle. Sa recevabilité est dès lors douteuse au regard de l'art. 326 al. 1 CPC.

En tout état de cause, l'argumentation du recourant repose sur différents arrêts de la Cour dans lesquels un délai de 90 jours ou plus a été accordé au locataire. Cela étant, chaque cas est différent et présente des caractéristiques particulières, de sorte qu'il est difficile de trouver deux situations identiques ou suffisamment similaires. Le recourant ne cite que quelques circonstances de ces différents cas qui s'apparentaient au cas d'espèce et qui pourraient lui être favorables, tout en omettant d'autres qui s'éloignent de sa situation concrète. Les précédents cités ne lui sont donc d'aucun secours.

Pour le surplus, le Tribunal a correctement mentionné les différents éléments à prendre en compte pour fixer le sursis accordé au recourant et il ne peut être considéré qu'il a mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant ledit sursis à 30 jours.

Il sera par ailleurs relevé que seule une demande de logement à la Fondation immobilière de droit public du 23 mars 2021 a été produite et que si l'arriéré de loyer est résorbé, le cas échéant grâce à l'aide de la Fondation E_____, le paiement des loyers courants n'est pas assuré.

Enfin, le bail a été résilié pour le le 30 juin 2018 et la requête en évacuation a été déposée le 15 janvier 2019, soit il y a plus de trois ans. Le recourant a donc déjà bénéficié, dans les faits, d'un délai d'une durée qui s'apparente à une prolongation de bail à laquelle il ne pouvait prétendre.

Au vu de ce qui précède, le recours qui porte sur le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera rejeté.

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 8 novembre 2021 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/877/2021 rendu le 12 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/719/2019-7-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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.