

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8111/2011

ACJC/1434/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 NOVEMBRE 2014

Entre

A_____, domicilié 1_____ (GE), recourant contre un jugement du Tribunal des baux et loyers du 23 juin 2014, comparant par Me Corinne Arpin, avocate, boulevard des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, _____ (GE), intimée, représentée par C_____, _____, _____ Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.11.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 23 juin 2014, expédié pour notification aux parties le 26 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, autorisé B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/155/2013 du 19 février 2013, confirmé par arrêt définitif ACJC/1419/2013 rendu le 2 décembre 2013 par la Cour de justice, condamnant A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de _____ pièces n° _____ situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ (Genève) et ses dépendances (cave n° 53; ch. 1 du dispositif).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 10 juillet 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ dépose un recours contre ce jugement, concluant à son annulation et à ce qu'un "sursis humanitaire" de six mois lui soit octroyé. Il sollicite la restitution de l'effet suspensif et produit de nouvelles pièces.
- b.** Invitée à se déterminer sur la demande d'effet suspensif, B_____ a conclu à son rejet. Par arrêt du 16 juillet 2014, la Présidente de la Chambre des baux et loyers a rejeté la demande d'effet suspensif formulée par le recourant.
- c.** Dans sa réponse au fond du 28 juillet 2014, B_____ a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.
- d.** Les parties ont été avisées le 2 septembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier de la cause :
- a.** Par jugement JTBL/155/2013 du 19 février 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la validité du congé notifié par B_____ à A_____ le 18 février 2011 pour le 31 mars 2011 portant sur l'appartement de _____ pièces n° _____ situé au _____ étage de l'immeuble _____, ainsi que ses dépendances. Il a également condamné A_____ à évacuer immédiatement le logement susmentionné de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui.
- b.** Sur appel du locataire, ce jugement a été confirmé par arrêt ACJC/1419/2013 du 2 décembre 2013 de la Cour de justice, ainsi qu'à la suite d'un recours en matière civile, par arrêt 4A_44/2014 du 13 mars 2014 du Tribunal fédéral.
- c.** Par requête du 19 mars 2014 au Tribunal, B_____ (ci-après également : la bailleresse) a demandé l'exécution forcée de l'évacuation du locataire.
- d.** A l'audience du 23 juin 2014, le conseil de A_____ a sollicité un sursis humanitaire de six mois à l'exécution du jugement, au motif qu'il n'avait pas

trouvé à se reloger et que ses relations avec son voisinage, à l'origine du congé, se seraient améliorées. Il a produit plusieurs pièces, soit notamment des attestations médicales relatant son mauvais état de santé, d'un point de vue physique et psychique. Selon un courrier du 20 mai 2014, il s'est inscrit auprès de diverses régies sociales.

Il est notamment décrit comme étant extrêmement angoissé et "dans un contexte psychique fragile". Il connaît des conduites anorexiques, délétères pour sa santé psychique et physique. Selon son psychothérapeute, une "solution rapide" est désormais nécessaire.

e. La bailleuse s'est opposée à l'octroi d'un quelconque sursis au motif que les plaintes du voisinage perduraient. La société propriétaire a communiqué au Tribunal plusieurs courriels reçus du voisinage du locataire, entre fin 2013 et le printemps 2014, faisant état de plusieurs événements durant lesquels A_____ avait hurlé et donné des coups contre les portes, pendant la soirée et la nuit.

f. Dans son jugement du 23 juin 2014, le Tribunal a considéré que les conditions posées par l'art. 30 al. 4 LaCC pour surseoir à l'exécution d'un jugement d'évacuation n'étaient en l'espèce pas réalisées. Il a dès lors autorisé la bailleuse à faire exécuter le jugement d'évacuation du 19 février 2013 par la force publique.

EN DROIT

1. 1.1 Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution d'un jugement d'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le délai de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 323 al. 2 CPC), ce qui est le cas ici. En effet, le Tribunal rend sa décision en procédure sommaire lorsqu'il ordonne une mesure d'exécution au sens du titre 10, chapitre 1 du CPC (art. 339 al. 2 CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu le 30 juin 2014 par le recourant, de sorte que le recours, déposé au greffe de la Cour le 10 juillet 2014, a été formé en temps utile.

1.2 Dans le cadre de la procédure sommaire, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables devant l'instance de recours (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, le recourant produit, avec son acte de recours, plusieurs pièces nouvelles. Indépendamment de la date de ces pièces, elles sont toutes irrecevables et doivent être écartées de la procédure. Il n'est tenu compte que des allégations de fait et des preuves administrées en première instance.

2. **2.1** Le recourant se plaint d'une mauvaise application de l'art. 30 al. 4 LaCC. Il soutient que les conséquences sociales et médicales d'une expulsion seraient pour lui catastrophiques, dès lors qu'il est sans solution de logement.

2.2 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (art. 335 et 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'un logement 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 les 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 (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition 2010, n. 1474, p. 267).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le logement du locataire ou du fermier. Il s'agit dès lors d'examiner si, dans le cas d'espèce, les premiers juges ont procédé à une correcte application du principe de la proportionnalité, en ce sens notamment que toutes les circonstances pertinentes ont été prises en compte et qu'aucun élément irrelevait aurait influé sur la décision.

S'agissant des motifs de sursis, qui sont à évaluer 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 logement n'est pas un motif d'octroi de sursis (arrêt ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 de la Cour de justice, consid. 4.2). Ne constituent notamment pas de tels motifs l'approche de l'hiver ou la difficulté à trouver un logement de remplacement en raison d'une période de chômage (arrêt ACJC/422/2014, précité, consid. 4.3).

Dans un arrêt ACJC/187/2014 du 10 février 2014 de la Cour de justice, il a été retenu que l'octroi d'un sursis de trente jours était proportionné, dans une situation où le locataire, qui avait admis avoir tardé dans ses recherches d'un logement, vivait avec sa sœur (tous deux en situation précaire) et l'enfant de cette dernière.

Dans une autre décision (ACJC/2013/2012 du 20 février 2012), il a été retenu que l'octroi d'un sursis de neuf mois était proportionné et n'équivalait pas à la durée d'une prolongation de bail, dans une situation où le locataire se trouvait à l'assistance publique et que le bailleur n'avait aucune urgence particulière à reprendre possession du logement.

Enfin, dans un arrêt ACJC/706/2014 du 16 juin 2014 de la Cour, un sursis de neuf mois a été octroyé à un locataire vivant avec sa mère âgée de 84 ans et atteinte dans sa santé, l'intéressé étant au bénéfice de prestations sociales mais néanmoins en mesure de s'acquitter d'un loyer mensuel de 3'500 fr. Dans ce dossier, le locataire avait bénéficié d'une prolongation de bail de quatre ans, sans suffisamment mettre à profit ce laps de temps pour effectuer des recherches sérieuses de relogement, et le bailleur avait besoin de reprendre possession du logement pour y loger sa fille malade.

2.3 En l'espèce, la bailleuse a indiqué aux juges de première instance que le comportement du recourant ne s'était pas amélioré depuis la notification du congé. Elle a produit à ce sujet les copies de plusieurs courriels qui lui avaient été adressés par les locataires du même immeuble, dont il ressort que l'intéressé continue à perturber la tranquillité de son voisinage par des cris, des insultes ou des coups contre les portes ou les murs, pendant la soirée et durant la nuit, y compris jusqu'à 2 heures du matin environ. Il existe dès lors un intérêt réel, du point de vue de la bailleuse, à ce que l'évacuation du recourant soit rapidement exécutée.

Il s'ajoute à cela qu'à teneur du dossier de première instance, le recourant n'a effectué de recherches de relogement qu'en 2012, ce qu'il n'a plus fait par la suite.

D'un autre côté, les pièces produites par le recourant devant le Tribunal attestent de son mauvais état de santé. Il est notamment décrit comme extrêmement angoissé et "dans un contexte psychique fragile". Il connaît des conduites anorexiques, délétères pour sa santé psychique et physique. Selon son psychologue, une "solution rapide" est désormais nécessaire.

Dans ces conditions, il apparaît que les premiers juges ont fait une correcte application de la loi, et en particulier de l'art. 30 al. 4 LaCC en considérant que l'intérêt de l'intimée à obtenir le départ du recourant devait prévaloir sur l'intérêt de celui-ci à obtenir un sursis. En effet, l'intimée peut faire valoir, à juste titre, une certaine urgence à ce que l'évacuation prononcée soit exécutée, compte tenu des perturbations que le recourant continue de provoquer sur ses voisins. S'il est vrai que l'état de santé de l'intéressé n'est pas bon et que la perspective d'un déménagement suscite chez lui une angoisse extrême, il est difficile de percevoir en quoi le report du délai d'exécution pourrait être bénéfique au recourant. Il apparaît au contraire que les thérapeutes consultés préconisent plutôt, en 2014, une solution rapide consistant à trouver un nouveau logement qui permettrait à l'intéressé de trouver de "nouveaux repaires".

Le recours apparaît dès lors comme mal fondé, et doit être rejeté.

- 3.** La valeur litigieuse au sens de la LTF correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtenait

gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009, consid. 1).

Le recourant ayant conclu à un sursis humanitaire de six mois à l'exécution du jugement, et le loyer mensuel s'élevant, à teneur du dossier, à 1'451 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 8'706 fr.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 10 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/705/2014 rendu le 23 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8111/2011-7-OOD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN 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.