REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/894/2023 **ACJC/1197/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 juin 2023, 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

B_____ SA, p.a. C_____, _____, intimée, représentée par la régie D_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.09.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/495/2023 du 8 juin 2023, reçu par A_____ le 16 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné ce dernier à évacuer immédiatement l'appartement de 3 pièces situé au 23ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] E_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir son l'évacuation par la force publique dès le 1er septembre 2023 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Le 26 juin 2023, A_____ a déposé un acte intitulé "appel, subsidiairement recours" contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice (ci-après : la Cour) l'annule, déclare irrecevable la requête en évacuation pour défaut de paiement déposée par B_____ SA, subsidiairement annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé et lui accorde un sursis à l'évacuation de neuf mois, échéant le 31 mars 2024.

b. B_____ SA a conclu à ce que la Cour déclare l'acte de sa partie adverse irrecevable, subsidiairement confirme le jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 26 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____, en tant que locataire, et B_____ SA (anciennement B_____ SA), en tant que bailleresse, ont conclu le 24 novembre 2008 un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces situé au 23ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] E_____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'450 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 16 septembre 2022, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'530 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de juillet à septembre 2022, y compris frais de rappel et de mise en demeure, 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 susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiel du _____ 2022, résilié le bail pour le 31 décembre 2022.

d. Par requête déposée le 12 janvier 2023, B_____ SA a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'évacuation immédiate de A_____ et prononce des mesures d'exécution directe de l'évacuation.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 9 mars 2023, B_____ SA a expliqué que l'arriéré se montait à 12'224 fr. 95. Le dernier versement datait du 14 juillet 2022.

A_____ a déclaré qu'il vivait seul dans l'appartement. Il y avait également son "laboratoire d'algorithmes". Il s'engageait à payer une mensualité dans le courant de la journée et une seconde avant le 10 avril 2023. Il travaillait en tant qu'indépendant et ses revenus variaient entre 1'500 fr. et 3'000 fr. par mois. Il envisageait de vendre rapidement les actifs de la société qu'il détenait à hauteur de 53%, pour un montant de 2'100'000 fr.

Il a été convenu que la cause serait reconvoquée ultérieurement.

f. Lors de l'audience du 27 avril 2023, B_____ SA a déclaré que, depuis la dernière audience, le locataire n'avait versé qu'une mensualité le 10 mars 2023. L'arriéré se montait à présent à 12'346 fr. 50.

A_____ a expliqué que la procédure de vente de sa société était en cours, mais avait pris du retard. Il allait toucher un montant important prochainement et s'engageait en outre à payer une mensualité au plus tard d'ici au 2 mai 2023. Il a été convenu que la cause serait reconvoquée.

g. Lors de l'audience du 8 juin 2023, B_____ SA a déclaré que l'arriéré se montait à 7'996 fr. 50. Quatre mensualités avaient été payées depuis la dernière audience. Elle a persisté dans ses conclusions.

A_____ s'est opposé à l'évacuation et a conclu à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois. L'Hospice général avait accepté de payer le loyer courant jusqu'à fin août 2023. Il a produit un certificat médical daté du 28 avril 2023 à teneur duquel il subissait "d'énormes pressions psychologiques et qu'il [était] astreint à un suivi médical régulier. Pour des raisons médicales, il [était] indispensable qu'il puisse garder son logement".

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

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 et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

1.2 En l'espèce, seule la question de l'expulsion est litigieuse. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 8'700 fr. (1'450 fr. x 6 mois), de sorte que seule la voie du recours est ouverte, tant contre la décision d'évacuation que contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal.

Le recours a été déposé dans les délais et selon les formes légales, de sorte qu'il est recevable (art. 314 et 321 CPC). Contrairement à ce que soutient l'intimée, les conclusions du recourant ne sont pas nouvelles dans leur principe puisqu'il s'est opposé à l'évacuation et a requis un sursis humanitaire devant le Tribunal.

2. Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient manifestement réunies, de sorte que le congé était valable. Pour statuer sur l'exécution de l'évacuation, il convenait de tenir compte du fait que le recourant n'avait pas de solution de relogement, qu'une partie de l'arriéré avait été résorbée par ses soins et que l'Hospice général avait accepté de prendre en charge le loyer jusqu'à fin août 2023. Un sursis à l'exécution jusqu'à cette date pouvait être accordé.

Le recourant fait valoir que, en prononçant son évacuation alors qu'il n'a pas de solution de relogement, le Tribunal a violé son droit au logement découlant notamment de l'art. 38 de la Constitution genevoise et de de l'art. 11 du Pacte ONU 1 1996. Compte tenu de ses revenus modestes, il lui était actuellement difficile de trouver un nouvel appartement. Il allait toucher prochainement une importante somme d'argent qui lui permettrait de résorber l'arriéré de loyer en 7'996 fr. 50. Il vivait depuis quinze ans dans le logement litigieux et l'intimée n'avait fait valoir aucune urgence à le récupérer. Son médecin avait attesté de ce qu'il était indispensable pour son équilibre psychologique de pouvoir conserver son logement. Il exerçait son activité professionnelle dans l'appartement litigieux, ce qui rendait un déménagement plus difficile.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.1; 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. cependant arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

2.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO selon la procédure de protection dans les cas clairs présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3).

2.1.3 Les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1). S'agissant en particulier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, ses dispositions se bornent à prescrire aux Etats, sous la forme d'idées directrices, des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés. Elles leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, elles ne revêtent pas, sauf exception (par exemple l'art. 8 al. 1 let. a, relatif au droit de former des syndicats et de s'affilier au syndicat de son choix), le caractère de normes directement applicables (cf. ATF 121 V 246 consid. 2c; 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 4).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a constaté à juste titre que la résiliation du bail était fondée et que le recourant n'avait plus de titre lui permettant d'occuper l'appartement litigieux.

Le fait que le recourant n'a pas encore trouvé de solution de relogement n'est pas un motif de déclarer irrecevable la requête en évacuation. En effet, le droit au logement invoqué par le recourant ne confère pas aux particuliers de droits directement invocables dans un litige de droit privé.

3. Le recourant soutient que le Tribunal aurait dû lui octroyer un sursis humanitaire jusqu'au 30 mai 2024.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 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'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 (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant que 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 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/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

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. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 précité consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, le délai au 31 août 2023 octroyé par le Tribunal pour l'exécution de l'évacuation est adéquat au regard de toutes les circonstances du cas.

Le bail est résilié depuis décembre 2022 et le recourant n'a justifié d'aucune recherche de logement à ce jour. L'on ne saurait dès lors retenir qu'il n'a pas la possibilité de trouver un nouvel appartement, dans lequel il pourra, s'il le souhaite, continuer à exercer son activité professionnelle. Cela est d'autant plus vrai qu'il allègue qu'il recevra à bref délai une importante somme d'argent.

A cela s'ajoute qu'un sursis plus long entraînerait très probablement une augmentation de l'arriéré de loyer, qui est de presque 8'000 fr. en l'état, puisque l'Hospice général n'a accepté de payer les indemnités courantes que jusqu'en août 2023.

Au regard de ce qui précède, les difficultés psychologiques alléguées par le recourant ne sauraient faire obstacle à l'exécution de l'évacuation. Le certificat médical produit par le recourant, qui ne contient aucun détail sur les problèmes de santé dont il souffre et ne précise pas en quoi ces problèmes seraient de nature à l'entraver dans ses recherches d'un nouveau logement, n'a au demeurant qu'une force probante limitée.

Le jugement querellé sera par conséquent 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 26 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/495/2023 rendu le 8 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/894/2023-6-SE.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Paola CAMPOMAGNANI et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.