

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9250/2015

ACJC/77/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 JANVIER 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 septembre 2015, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Zurich, intimée, comparant par Me André TRONCHET, huissier judiciaire, route de Frontenex 122, 1208 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 janvier 2016.

---

### **EN FAIT**

**A.** **a.** A \_\_\_\_\_, en tant que locataire, et B \_\_\_\_\_, en tant que bailleresse, ont conclu le 17 décembre 2004 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève) et de la cave y afférente.

Le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 924 fr. par mois.

**b.** Le 12 février 2015, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 954 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de février 2015, y compris les frais de rappel, et l'a informé de son intention, à défaut de 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, la bailleresse, par avis officiel du 27 mars 2015, a résilié le bail pour le 30 avril 2015.

**d.** Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2015, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire par la voie du cas clair ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe.

**e.** Lors de l'audience du Tribunal du 24 juin 2015, la bailleresse a indiqué que l'arriéré était de 1'848 fr., précisant que c'était la quatrième fois que le bail avait été résilié pour défaut de paiement.

Le locataire a exposé avoir vécu une période difficile liée à l'hospitalisation de sa mère. Il était au chômage, de sorte qu'il ne lui restait que 2'500 fr. pour vivre par mois. Il pensait malgré tout pouvoir résorber l'arriéré avant le 31 juillet 2015.

Sur ce, la bailleresse a accepté d'octroyer au locataire un délai d'épreuve d'une année, à condition que l'arriéré soit résorbé à fin juillet et que les indemnités soient par la suite régulièrement versées, au plus tard le 10 de chaque mois.

**f.** Lors de l'audience du Tribunal du 16 septembre 2015, convoquée sur recharge de la bailleresse, celle-ci a expliqué que le loyer était à jour mais que le locataire n'avait pas tenu son engagement; trois mensualités avaient été payées le 31 juillet 2015, mais le mois d'août n'avait été réglé que le 19 août 2015 et le mois de septembre le 11 septembre 2015. Par conséquent, elle persistait dans sa requête.

Le locataire a indiqué percevoir des subsides de l'Hospice général, en attendant de toucher le chômage.

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

- 
- B. a.** Par jugement du 16 septembre 2015, reçu par A\_\_\_\_\_ le 24 septembre 2015, le Tribunal a condamné ce dernier à évacuer l'appartement de 3 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) et la cave y afférente (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir son évacuation par la force publique dès le 90<sup>ème</sup> jour suivant 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).

Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement étaient réalisées, de sorte que l'évacuation du locataire devait être prononcée. Il se justifiait d'accorder au locataire un sursis de 90 jours pour l'exécution du jugement, compte tenu de sa situation financière difficile et du fait qu'il avait régulièrement payé les indemnités, avec seulement quelques jours de retard en août et septembre 2015. Ce sursis devait permettre au locataire de trouver une solution de relogement.

- b.** Par courrier expédié à la Cour de justice le 2 octobre 2015, le locataire a formé recours contre ce jugement, concluant à son annulation.

Il expose être sans emploi, à charge de l'Hospice général et dans l'impossibilité de se reloger. Le loyer était à jour.

- c.** Par arrêt du 8 octobre 2015, la Cour a admis la requête du locataire visant à la suspension de l'effet exécutoire du chiffre 2 du jugement querellé.

- d.** Par écriture du 14 octobre 2015, la bailleresse a conclu à la confirmation du jugement.

- e.** Les parties ont été informées le 10 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** 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, seule est litigieuse la question de l'exécution de l'évacuation, le recourant n'ayant pas contesté la réalisation des conditions du prononcé de cette dernière. Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

- 1.2** Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

- 1.3** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.4** Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** Le recourant fait valoir qu'il est dans l'impossibilité de se reloger, compte tenu du fait qu'il n'a pas d'emploi. Il relève que l'Hospice général se porte garant du paiement des loyers.

**2.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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. 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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) prévoit également 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.

**2.2** En l'espèce, le Tribunal a adéquatement tenu compte du fait que le recourant se trouvait sans emploi pour surseoir pendant 90 jours à l'exécution du jugement.

Compte tenu du fait que les retards dans le paiement du loyer ont été récurrents par le passé et que l'intimée a déjà accepté d'octroyer au recourant un délai d'épreuve au cours de la procédure devant le Tribunal, un sursis à l'exécution plus long que celui accordé par le Tribunal dépasserait les limites prévues par le droit fédéral.

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

- 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.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 2 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1038/2015 rendu le 16 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9250/2015-7 SE.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

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 inférieure à 15'000 fr.*