



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9539/2020

ACJC/1545/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 juillet 2020, 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, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, représentée par **C**\_\_\_\_\_ SA, Agence immobilière, \_\_\_\_\_, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/512/2020 du 21 juillet 2020, reçu par les parties le 28 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, 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 n° XX de 1,5 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à D\_\_\_\_\_ (GE), et la cave n° XX qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après 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).
- B.**
- a.** Le 7 août 2020, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et dise que la société propriétaire n'est autorisée à requérir son évacuation par la force publique que dès le 1<sup>er</sup> mai 2021.
  - b.** La requête d'effet suspensif formée par A\_\_\_\_\_ a été admise par arrêt de la Cour du 14 août 2020.
  - c.** Le 12 août 2020, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé.
  - d.** Les parties ont été informées le 16 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** En date du 17 octobre 2017, B\_\_\_\_\_ SA, en tant que bailleresse, et A\_\_\_\_\_, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° XX de 1,5 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à D\_\_\_\_\_ (GE), et de la cave n° XX qui en dépend.  
  
Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 820 fr. par mois.
  - b.** Par avis comminatoire du 10 février 2020, B\_\_\_\_\_ SA a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'740 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 29 février 2020 ainsi que les frais de rappel à hauteur de 70 fr. et les frais de mise en demeure à hauteur de 30 fr. et l'a informée 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 24 mars 2020, résilié le bail pour le 30 avril 2020.

---

d. Le 28 mai 2020, B\_\_\_\_\_ SA a introduit devant le Tribunal des baux et loyers une action en évacuation à l'encontre de A\_\_\_\_\_ par la voie de la protection pour les cas clairs et a sollicité le prononcé de mesures d'exécution de l'évacuation.

e. A l'audience du Tribunal du 21 juillet 2020, A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la requête et a requis l'octroi d'un délai de 12 mois pour l'exécution de l'évacuation. Il a indiqué qu'il vivait seul dans le logement litigieux et qu'il travaillait sur appel dans un garage pour un salaire de 2'500 fr. par mois. Il avait deux enfants, l'un âgé de 2 ans et demi et l'autre de deux mois, qui vivaient avec leur mère à E\_\_\_\_\_ (GE). Il ne les avait pas reconnus, mais les accueillait tous les week-end.

B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans la requête relevant que l'arriéré s'élevait à 1'556 fr.

Elle a indiqué qu'en 2017 la police lui avait demandé des renseignements concernant A\_\_\_\_\_ qui était soupçonné de mettre son appartement à disposition de ressortissants étrangers démunis de titre de séjour. A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il l'avait effectivement fait à l'époque, mais qu'il ne le faisait plus. Il avait néanmoins hébergé son cousin F\_\_\_\_\_ en janvier et février 2020. Le nom dudit cousin figurait toujours sur la boîte aux lettres de l'appartement litigieux. Le nom de A\_\_\_\_\_ figurait quant à lui sur la boîte aux lettres de l'appartement de ses parents, qui habitaient au 7<sup>ème</sup> étage du même immeuble.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le recours, formé contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges et interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi est recevable (art. 309 let. a, 319 let. a et 321 CPC).
- 1.2** Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).
- 1.3** Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).
2. Le Tribunal a octroyé au recourant un sursis de 30 jours afin de tenir compte du "montant de l'arriéré" et du fait que le logement était occupé par une personne seule dont les moyens étaient limités.

Le recourant fait valoir que sa situation est précaire à cause de la pandémie de COVID 19 et que ses recherches de logement sont entravées. La bailleresse ne se prévalait d'aucune urgence particulière alors qu'il n'avait pas de solution de relogement. Il occupait l'appartement depuis novembre 2006 et il n'y avait jamais

eu de retard de paiement. L'arriéré était modique et le recourant entendait le rattraper. Il accueillait ses enfants chez lui régulièrement.

L'intimée relève pour sa part qu'il est vraisemblable que le recourant habite chez ses parents et n'occupe pas le logement litigieux. Il n'était pas établi qu'il voyait chez lui régulièrement ses enfants puisqu'il ne les avait pas reconnus. En tout état de cause, le traitement du recours entraînerait *de facto* une prolongation du délai pour requérir l'évacuation.

**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 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, les arguments du recourants sont recevables, en ce sens que la crise sanitaire est un fait notoire et que les autres griefs qu'il forme sont fondés sur des faits qui ressortent du dossier du Tribunal. Il ne s'agit par conséquent pas là d'allégations nouvelles au sens de l'art. 326 al. 1 CPC.

Même s'il est surprenant de constater que le nom du recourant ne figure pas sur la boîte aux lettres correspondant à l'appartement litigieux, l'on ne saurait déduire de ce seul fait que le recourant ne l'occupe plus.

Par contre, le recourant n'occupe pas le logement litigieux depuis 14 ans, comme il l'allègue, mais depuis trois ans seulement, puisque le bail a été conclu en octobre 2017.

En étant seul, il aura plus de facilité à déménager que s'il était responsable d'une famille. A cet égard, aucune pièce du dossier ne corrobore les affirmations du recourant, contestées par l'intimée, selon lesquelles il accueillerait régulièrement ses deux enfants en bas âge. En effet, le fait qu'il n'ait pas reconnu les deux

enfants qu'il allègue être les siens permet de retenir qu'il n'a pas de lien étroit et régulier avec ceux-ci.

Par ailleurs, le recourant dispose d'un emploi de sorte qu'il n'y a pas de raison de penser que la recherche d'un nouveau logement sera significativement plus difficile pour lui que pour d'autres personnes placées dans la même situation. Le recourant n'a d'ailleurs pas allégué avoir fait de recherches en vue de trouver un nouveau logement.

Le fait qu'il y ait actuellement une situation sanitaire particulière en raison de la pandémie de COVID 19 ne modifie pas ce constat, dans la mesure où le recourant n'explique pas précisément en quoi cet état de fait a concrètement affecté sa propre situation.

En tout état de cause, il convient de retenir que le recourant pourra au besoin être hébergé temporairement par sa famille qui réside dans un appartement situé dans le même immeuble. La présence de son nom sur la boîte aux lettres de cet appartement atteste au demeurant de ce qu'il y a accès de manière régulière.

Compte tenu de ce qui précède, le seul fait que le montant de l'arriéré soit modeste et que l'intimé ait, depuis la réception de l'avis comminatoire, versé certains montants en vue de s'acquitter de sa dette, n'est pas un élément décisif justifiant l'octroi d'un sursis d'une durée supérieure à celui accordé par le Tribunal.

Ce sursis est approprié, ce d'autant plus qu'il a été *de facto* prolongé en raison de la durée de la procédure de recours.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 7 août 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/512/2020 rendu le 21 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9539/2020-7-SE.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*