

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9549/2018

ACJC/1270/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 13 SEPTEMBRE 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juin 2018, comparant en personne,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, intimé, représenté par la Régie C\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.09.2018.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement du 5 juin 2018, reçu par A\_\_\_\_\_ le 2 juillet 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné ce dernier à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 2 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève ainsi que ses éventuelles dépendances (ch. 2 [recte : 1] du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 3 [recte : 2]), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4 [recte : 3]) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5 [recte : 4]).

**B. a.** Le 12 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce qu'il soit "suspendu". Il a fait notamment valoir qu'il allait quitter la Suisse et libérer l'appartement le 31 décembre 2018.

Il a déposé des pièces nouvelles.

**b.** Le 23 juillet 2018, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours et a produit des pièces nouvelles.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

**d.** Elles ont été informées le 15 août 2018 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\_\_\_\_\_, en tant que bailleur, ont été liés par un contrat de bail à loyer conclu le 21 mars 2002 et portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 800 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 13 novembre 2017, le bailleur a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'475 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 30 novembre 2017 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, le bailleur a, par avis officiel du 22 décembre 2017, résilié le bail pour le 31 janvier 2018.

**d.** Le 26 avril 2018, le bailleur a requis du Tribunal des baux et loyers l'évacuation

du locataire par la voie de la procédure pour cas clairs et a en outre sollicité le prononcé de mesures d'exécution directe de l'évacuation.

**e.** Le locataire a déposé le 4 juin 2018 une écriture spontanée, concluant à ce que la requête soit déclarée sans effet. Il relevait notamment qu'il quitterait la Suisse fin décembre 2018 et que l'appartement serait libéré à ce moment-là.

**f.** Lors de l'audience du Tribunal 5 juin 2018, à laquelle le locataire n'était ni présent ni représenté, le bailleur a persisté dans ses conclusions, ajoutant que l'arriéré de loyer s'élevait à 1'600 fr.

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

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Le recourant ne critique pas, ou en tout cas pas de manière conforme aux exigences de motivation prévues à l'art 321 al. 1 CPC, le principe de la résiliation du bail, mais souhaite qu'il soit sursis à son évacuation jusqu'au 31 décembre 2018.

Son 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).

Les pièces nouvelles déposées par les parties sont par conséquent irrecevables de même que les allégations qui s'y rapportent.

**1.3** Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.4** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les articles 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans les juges assesseurs.

- 2.** Le Tribunal a prononcé l'exécution forcée immédiate de l'évacuation sans se déterminer sur l'engagement pris par le recourant de libérer l'appartement au 31 décembre 2018.

**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, le bail a été conclu il y a plus de 15 ans et l'arriéré de loyer, au moment du jugement, était faible puisqu'il n'était que de 1'600 fr.

L'intimé ne fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement litigieux.

Compte tenu de ce qui précède, il se justifie d'octroyer au recourant le délai au 31 décembre 2018 qu'il requiert pour évacuer son logement.

Le chiffre 3 [recte : 2] du dispositif du jugement querellé sera par conséquent modifié en ce sens.

- 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 12 juillet 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/507/2018 rendu le 5 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9549/2018.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 [recte : 2] du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ce point :

Autorise B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Confirme pour le surplus le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, 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.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires inférieure à 15'000 fr.*