



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9578/2021

ACJC/133/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 FEVRIER 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 novembre 2023, représenté par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève,

et

FONDATION HBM B_____, p.a. Secrétariat des Fondations Immobilières de droit public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 février 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/924/2023 du 2 novembre 2023, notifié à A_____ le 8 novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a autorisé la FONDATION HBM B_____ à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/585/2022 rendu le 2 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers et confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/554/2023 du 2 mai 2023, dès l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 20 novembre 2023, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant préalablement à ce que la Cour de justice restitue l'effet suspensif à son recours et, principalement, annule ce jugement et lui accorde un sursis humanitaire de six mois dès l'entrée en force de l'arrêt de la Cour.
- b.** Le 27 novembre 2023, la FONDATION HBM B_____ a conclu à ce que la Cour rejette la requête d'effet suspensif et confirme le jugement querellé.
- c.** Par arrêt du 28 novembre 2023, la Cour a rejeté la requête d'effet suspensif.
- d.** Les parties ont été informées le 19 décembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** En date du 11 octobre 2017, A_____, en tant que locataire, et la FONDATION HBM B_____, en tant que bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], et de la cave n° 2_____ y afférente.
- Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et 15 jours du 16 octobre 2017 au 31 octobre 2018, renouvelable par la suite.
- Le loyer et les charges ont été fixés en dernier lieu respectivement à 445 fr. et 55 fr. par mois, par avis de modification de loyer du 12 décembre 2018.
- b.** Le bail a été résilié par la bailleresse avec effet au 31 octobre 2020 pour défaut de paiement. Il a été résilié une seconde fois en avril 2021 pour le terme ordinaire, à savoir le 31 mai 2021. Ce congé était motivé par le fait que le locataire, en dépit de plusieurs avertissements, persistait à déranger ses voisins en provoquant des perturbations dans l'immeuble.
- c.** Par jugement JTBL/585/2022 du 2 août 2022, confirmé par arrêt de la Cour

ACJC/554/2023 du 2 mai 2023, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 2 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] C_____, et la cave n° 2_____ y afférente et transmis la cause au Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 26 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées par la bailleresse.

d. Lors de l'audience du Tribunal du 2 novembre 2023, le locataire a sollicité un délai humanitaire de départ de six mois, au motif qu'il était à charge de l'Hospice général, ne trouvait pas de logement et que l'hiver approchait. Il a reconnu que cela « faisait déjà un moment » qu'il savait qu'il devait partir. La bailleresse s'est opposée à l'octroi d'un délai de départ, relevant qu'elle continuait à recevoir des plaintes à l'encontre du locataire et que la situation s'envenimait.

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

EN DROIT

1. 1.1 Selon l'art. 309 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions du Tribunal de l'exécution.

1.2 En l'espèce, le recourant conteste les mesures d'exécution prises par le Tribunal et a interjeté le recours en temps utile et selon les formes légales, de sorte que celui-ci est recevable (art. 309 et art. 321 al. 2 CPC).

2. Le Tribunal a retenu que le recourant n'avait pas démontré avoir entrepris de recherches de logement et avait, en raison de la durée de la procédure judiciaire, bénéficié d'une prolongation de fait de deux ans et demi depuis la notification de la résiliation en avril 2021, de sorte qu'il ne se justifiait pas de lui octroyer un délai supplémentaire pour évacuer le logement litigieux.

Le recourant fait valoir qu'il est de bonne foi, qu'il est « au bénéfice de prestations de l'Hospice général ce qui démontre ses difficultés socio-économiques », que c'est l'hiver et que le marché du logement est saturé, de sorte que le Tribunal a violé le principe de proportionnalité en refusant de lui accorder un délai de départ de six mois.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'évacuation d'un locataire est régie par le droit fédéral (art. 335 ss CPC).

En autorisant l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Dans le cas de l'évacuation d'une habitation, il s'agit d'éviter que des personnes concernées soient ainsi privées de tout abri. De ce fait, l'expulsion ne saurait être exécutée sans un ménagement

particulier, 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. Dans tous les cas, le sursis doit être relativement bref et ne doit pas équivaloir à une 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 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.

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 n'est pas un motif 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).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre qu'il n'y avait pas lieu d'octroyer un délai humanitaire au recourant.

En effet, le bail a été résilié en avril 2021, pour fin mai 2021, et le recourant ne démontre pas avoir fait de recherches de logement sérieuses.

Aucun élément du dossier n'établit que ses « difficultés socio-économiques » l'empêchent de déménager. Le fait que, après plusieurs années, la procédure prenne fin au moment de la saison hivernale n'est pas déterminant, pas plus que la bonne foi alléguée par le recourant.

A cela s'ajoute qu'il ressort du dossier que le recourant cause, depuis des années, d'importantes nuisances à ses voisins et il convient d'éviter de laisser perdurer cette situation.

Dans ces circonstances, l'on ne saurait exiger de l'intimée qu'elle patiente plus longtemps avant de récupérer l'usage de l'appartement litigieux.

Le Tribunal n'a dès lors pas violé le principe de proportionnalité et le recours sera rejeté.

- 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 20 novembre 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/924/2023 rendu le 2 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9578/2021.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.