

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9803/2013

ACJC/1507/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013**

Entre

A \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 septembre 2013, comparant en personne,

et

1) B \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

2) C \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

3) D \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,

intimés, représentés tous trois par E \_\_\_\_\_, Agence immobilière, \_\_\_\_\_,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Le 29 septembre 2006, A \_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire), d'une part, et B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs), d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 4'200 fr. par mois, charges comprises.

Le contrat, conclu pour une durée initiale de deux ans, était renouvelable tacitement.

- B.** Par avis comminatoire du 11 novembre 2011, les bailleurs ont mis en demeure le locataire de leur régler dans les trente jours le montant de 29'400 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2011 au 30 novembre 2011. Ils l'ont informé de leur intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 23 décembre 2011, résilié le bail pour le 21 janvier 2012.

Statuant à la suite de la contestation du congé par le locataire, le Tribunal des baux et loyers a déclaré celui-ci efficace par jugement JTBL/134/2013 du 8 février 2013, exécutoire dès le 22 avril 2013.

- C.** Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2013, les bailleurs ont requis l'évacuation immédiate du locataire de l'appartement sis \_\_\_\_\_ et l'exécution immédiate du jugement.

Lors de l'audience de débats du 4 septembre 2013, les bailleurs ont précisé que le montant dû par le locataire s'élevait à 91'479 fr à ce jour et qu'aucun versement n'avait été effectué depuis le 3 juillet 2012.

Le locataire a pour sa part expliqué, notamment, qu'il ne disposait plus de permis de séjour en Suisse, qu'il travaillait à l'étranger comme indépendant et gagnait environ 5'000 fr. par mois.

- D.** Par jugement du 9 septembre 2013, communiqué aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné A \_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement l'appartement qu'il occupait, sis \_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), autorisé les bailleurs à requérir l'évacuation par la force publique de A \_\_\_\_\_ dès 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).

- E.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 25 septembre 2013, le locataire a formé "appel" contre ce jugement. Il a conclu à ce que son évacuation de l'appartement soit ordonnée au 31 décembre 2013 et à ce que les bailleurs soient autorisés à

---

requérir son évacuation par la force dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il a invoqué le fait que le Tribunal n'avait pas fait application du principe constitutionnel de la proportionnalité.

Aux termes de leur réponse à l'appel, les bailleurs s'en sont rapporté à l'appréciation de la Cour quant au respect du délai d'appel et ont conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Ils ont précisé que l'arriéré de loyer s'élevait désormais à 96'758 fr., en l'absence de tout paiement intervenu depuis le 3 juillet 2012.

Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par avis de la Cour du 10 octobre 2013.

### **EN DROIT**

1. Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate du locataire et a ordonné l'exécution de cette décision.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation (art. 308 CPC), mais pas contre celles du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), contre lesquelles le recours est ouvert (art. 319 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, le locataire ne conteste pas son évacuation, en tant que telle, mais réclame uniquement un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'est pas remis en question, mais le moment où celle-ci doit intervenir. Dans la mesure où c'est dès lors l'exécution de l'évacuation qui est litigieuse en l'espèce, seule la voie du recours est ouverte. Le fait que le recourant déclare former un appel n'est pas déterminant, en tant que tel, pour la recevabilité de ses conclusions.

2. **2.1** Le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC).

Le jugement, reçu par le recourant le 18 septembre 2013, a été déposé au greffe de la Cour le 25 septembre suivant, soit dans le délai prévu.

- 2.2** Le recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

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

**2.2.1** L'autorité de recours revoit le droit avec un plein pouvoir d'examen (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art 310, n. 2 ad art. 320 CPC). Elle n'est pas liée par les motifs juridiques invoqués par les parties.

En revanche, elle n'entre pas en matière sur le grief de la constatation manifestement inexacte des faits, lorsque le recourant n'expose pas avec précision en quoi un point de fait a été établi de manière manifestement inexacte. Le recourant ne peut se borner à opposer sa propre version des faits à celle du premier juge; une

telle argumentation est irrecevable dans la procédure de recours (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II p. 257 ss, n. 16 et 20).

**2.2.2** En l'espèce, le recourant indique qu'il ne conteste pas les faits retenus par le Tribunal. Il ajoute que celui-ci n'a, néanmoins, pas retenu qu'il avait déployé tous les efforts pour trouver une solution de relogement. Il n'explique d'aucune manière qu'il aurait dûment allégué avoir effectué des recherches ou qu'il aurait produit des pièces, dont le Tribunal aurait omis de tenir compte ou que celui-ci se serait trompé sur la portée desdites pièces.

En tant qu'il fait valoir une constatation manifestement inexacte des faits quant aux recherches de logement qu'il aurait effectuées, le recours est irrecevable, faute d'une motivation suffisante. La Cour se fondera dès lors sur les faits tels qu'ils ont été constatés par le Tribunal.

Au demeurant, il ne ressort pas de la procédure que le recourant aurait procédé à des recherches afin de se reloger.

**2.2.3** Pour le surplus, le recourant soutient que le Tribunal n'a pas fait application du principe de proportionnalité, se référant à un arrêt du Tribunal fédéral publié in SJ 1992, p. 234, spéc. p. 237. Même sommairement motivé, le recours est recevable à cet égard.

- 3.** Le recourant fait valoir, à l'appui de son grief de violation du principe de la proportionnalité, que les intimés n'ont pas d'urgence à récupérer l'appartement qu'il occupe alors qu'il semble raisonnable de lui octroyer un délai de 90 jours pour lui permettre de retrouver un logement.

**3.1.** Sous l'ancien droit de procédure, le Tribunal fédéral avait retenu que, lorsqu'elle procédait à l'exécution forcée d'une décision d'évacuation, l'autorité devait tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convenait d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne devait pas être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigeaient un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets faisaient prévoir que l'occupant se soumettrait spontanément au jugement dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement devait être relativement bref et ne devait pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b = SJ 1992, p. 234).

L'art. 30 al. 4 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise (LaCC; E 1 05) reprend ces principes. Il prévoit que lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, 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 ou du fermier.

---

Même si le code de procédure civile règle exhaustivement l'exécution des décisions aux articles 335 et suivants CPC, la doctrine rappelle que les mesures prévues à l'art. 343 al. 1 CPC doivent être proportionnées aux circonstances (cf. ZINSLI, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 4 et 23 ad art. 343 CPC, et les références citées). Tel qu'il est libellé, l'art. 30 LaCC ne contrevient donc pas au droit fédéral.

**3.2.** En l'espèce, il y a lieu de tenir compte, dans la pesée des intérêts en présence, des éventuelles difficultés pour le recourant pour trouver un nouveau logement, d'une part, et de l'intérêt des intimées à obtenir une évacuation rapide de l'appartement occupé par le recourant, d'autre part, celui-ci ne s'acquittant pas du loyer depuis plus d'une année.

Le jugement constatant que le congé adressé au recourant est efficace est exécutoire depuis le 22 avril 2013. Il n'est nullement établi que le recourant a, depuis cette date, effectué la moindre démarche pour retrouver un logement. Il n'allègue par ailleurs pas que sa situation financière compliquerait sa recherche, étant rappelé à cet égard qu'il a déclaré gagner environ 5'000 fr. par mois, de sorte qu'il n'est pas sans ressource. Il ne fait par ailleurs pas valoir qu'il aurait une famille, qui nécessiterait qu'il dispose d'un logement d'une superficie particulière, et notamment des enfants mineurs, qui risqueraient de se retrouver sans abri si l'évacuation était immédiatement exécutée. Il a en outre indiqué travailler à l'étranger.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, aucun motif ne justifie d'accorder au recourant un délai pour quitter l'appartement qu'il louait, dont il ne paie plus le loyer depuis plus d'un an. Il n'était ainsi pas disproportionné d'ordonner l'exécution de son évacuation sans lui accorder de délai.

Pour le surplus, le recourant n'allègue pas que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, en particulier le sursis (cf. art. 341 al. 3 CPC).

Le recours, infondé, sera rejeté.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
5. L'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dès lors que le recours n'a pas d'effet suspensif automatique (art. 325 CPC), la décision peut être immédiatement exécutée. La valeur litigieuse est ainsi a priori inférieure à 15'000 fr.

---

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

**A la forme :**

Déclare partiellement recevable le recours interjeté le 25 septembre 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/928/2013 rendu le 9 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9803/2013-7-SD.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire.*

*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.*