



POUVOIR JUDICIAIRE

C/719/2019

ACJC/1498/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 NOVEMBRE 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2021, 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

ASSOCIATION B_____, intimée, p.a. et représentée par C_____ & Cie, rue _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 novembre 2021

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____, Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'095 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure au 13 mars 2018 de régler un arriéré de loyer de 6'035 fr., la bailleuse a, par avis du 1^{er} mai 2018, résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2018;

Que les locaux n'ont pas été restitués par le locataire;

Que, par requête du 15 janvier 2019 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair; qu'elle a également conclu à la condamnation du locataire à lui verser la somme de 10'943 fr. 70;

Que le Tribunal a tenu trois audiences les 26 février et 10 décembre 2019, ainsi que le 25 février 2020;

Qu'à l'audience du 21 octobre 2021 devant le Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, précisant que le montant de la dette s'élevait à 6'135 fr., les conclusions en paiement étant réduites en conséquence; qu'elle s'est engagée à ne pas faire exécuter le jugement d'évacuation pour autant que l'arriéré soit rattrapé et que les indemnités courantes soient versées;

Que le locataire a indiqué être pris en charge par l'Hospice général; qu'une demande de fonds devait être déposée; qu'il a requis l'octroi d'un sursis humanitaire;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/877/2021 rendu le 12 octobre 2021, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné le locataire à verser à la bailleuse 6'135 fr. (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu le recours déposé le 8 novembre 2021 par A_____ à la Cour de justice contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement;

Qu'il a conclu à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 30 juin 2022;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 15 novembre 2021, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées le 16 novembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Que selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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 lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties;

Que, s'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; que 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; qu'en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.);

Que le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès; que le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie

condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1);

Considérant que seules les mesures d'exécution ont été remises en cause par le recourant, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que le recourant n'a produit qu'une seule recherche de logement, du mois de mars 2021;

Que le montant de la dette n'a pas été résorbé;

Que par ailleurs, le délai humanitaire requis par le recourant reviendrait à lui accorder une prolongation de bail qu'il n'est pas fondé à obtenir, s'agissant d'une résiliation pour défaut de paiement;

Qu'en conséquence, la requête du recourant sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/877/2021 rendu le 12 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/719/2019-7-SE.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, 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.