



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3600/2022

ACJC/1332/2022

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 OCTOBRE 2022**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_[GE], recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2022, comparant en personne,

et

**B** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_[GE], intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.10.2022.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/434/2022 du 2 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 2 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que la cave qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse) à requérir l'évacuation par la force publique du locataire 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).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 9 juin 2022 à la Cour de justice (ci-après : la Cour), le locataire a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois.
- b.** Par arrêt du 16 juin 2022 (ACJC/821/2022), la Cour a fait droit à la conclusion préalable du locataire tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif de la décision entreprise.
- c.** Dans sa réponse du 21 juin 2022, la bailleuse a conclu au rejet du recours.
- d.** En l'absence de réplique spontanée du locataire, la cause a été gardée à juger le 20 juillet 2022, ce dont les parties ont été avisées le jour même.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :
- a.** Le 18 janvier 2016, A\_\_\_\_\_, locataire, et B\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [GE], et de sa dépendance (une cave).
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> février 2016 au 31 janvier 2021, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé à 1'350 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 13 juillet 2021, la bailleuse a sommé le locataire de s'acquitter de la somme de 1'380 fr., correspondant au loyer (charges comprises) du mois de juillet 2021 et à 30 fr. de frais de rappel, dans un délai de 30 jours, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO.
- c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, la bailleuse, par avis de résiliation du 29 septembre 2021, a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2021, sur la base de l'art. 257d al. 2 CO.

**d.** Par requête formée devant le Tribunal le 25 février 2022, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire par la voie de la procédure en protection des cas clairs, et sollicité l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

**e.** Le Tribunal a entendu les parties à deux reprises, lors des audiences de débats des 31 mars et 2 juin 2022.

Lors de la première audience, la bailleresse a précisé que l'arriéré de loyer s'élevait désormais à 3'902 fr. 30. Le locataire a exposé vivre seul dans l'appartement loué. Ayant retrouvé un emploi à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, il proposait de résorber l'arriéré en trois mensualités, à payer en sus des indemnités courantes. La bailleresse a indiqué que cet arrangement pourrait lui convenir, moyennant que les mensualités soient versées le 10 de chaque mois au plus tard, à partir du mois d'avril 2022.

Lors de la seconde audience, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, exposant qu'un seul paiement de 1'350 fr. avait été effectué depuis le 31 mars 2022. L'arriéré de loyer avait augmenté à 6'602 fr. 30. Le locataire, pour sa part, a expliqué avoir payé deux mensualités le matin même, quittances à l'appui, ajoutant que l'arriéré serait soldé d'ici la fin du mois. Il a sollicité l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois, ce à quoi la bailleresse s'est opposée.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 2 juin 2022.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

**1.2** Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En l'espèce, le recourant conteste les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, de sorte que la voie du recours est ouverte.

Le recours est recevable, pour avoir été interjeté dans le délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC).

**1.3** Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.4** La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

- 
2. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir refusé de lui octroyer un sursis humanitaire de six mois. Il soutient qu'il lui sera très difficile de trouver une solution de relogement à bref délai, compte tenu de ses revenus modestes et de la pénurie de logements sévissant à Genève.

**2.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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. Le juge ne peut cependant 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; 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 expulsée (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant 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 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.

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 ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs 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** Dans le cas d'espèce, le Tribunal a refusé de surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation, au motif que les conditions pour l'octroi d'un sursis humanitaire n'étaient pas remplies.

Le recourant échoue à établir que cette décision serait contraire à la loi. Il n'est pas contesté que l'arrangement de paiement formulé à l'audience du 31 mars 2022 n'a

pas été respecté et qu'à la date du dépôt du recours, l'arriéré de loyer s'élevait à près de 4'000 fr. Par ailleurs, s'il évoque des difficultés à trouver un nouveau logement à bref délai, le recourant n'a pas allégué - ni *a fortiori* démontré - avoir entrepris des démarches concrètes et sérieuses en vue de se reloger. A cela s'ajoute que la pénurie de logements n'est pas un motif d'octroi d'un sursis.

Enfin, le contrat de bail a valablement pris fin en date du 31 octobre 2021, soit il y a près d'une année, et la requête en évacuation a été déposée le 25 février 2022, soit il y a plus de sept mois. Le recourant a donc déjà bénéficié, dans les faits, d'un sursis d'une durée qui s'apparente à une prolongation de bail à laquelle il ne pouvait pas prétendre légalement (cf. art. 272a al. 1 let. a CO).

Au vu de ce qui précède, 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 9 juin 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/434/2022 rendu le 2 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3600/2022.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Maité 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.*