

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22415/2018

ACJC/269/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 FEVRIER 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié rue _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2018, comparant en personne,

et

CAISSE DE PENSION B_____, intimée, représentée par la régie **C**_____ SA, chemin _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1012/2018 du 13 novembre 2018, reçu par A_____ le 26 novembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de trois pièces plus kitchenette situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue _____ [GE], et de la cave n° 1_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé la CAISSE DE PENSION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à la CAISSE DE PENSION B_____ les sommes de 18'108 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juillet 2018 et 1'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2018 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 6 décembre 2018, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et, au fond, à l'annulation du chiffre 1 de son dispositif, en ce sens que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne sera autorisé qu'à partir du 1^{er} juin 2019.
- b.** Le 12 décembre 2018, la CAISSE DE PENSION B_____ a conclu, préalablement, au rejet de la requête d'effet suspensif et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris. Elle a produit un extrait du compte locataire au 12 décembre 2018.
- c.** Par arrêt ACJC/1818/2018 du 20 décembre 2018, la Cour de justice a rejeté la requête tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement du 13 novembre 2018.
- d.** Les parties ont été informées le 11 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A_____, en tant que locataire, et la CAISSE DE PENSION B_____, en tant que bailleuse, ont été liés par un contrat de bail à loyer conclu le 23 mai 2017 portant sur la location d'un appartement de trois pièces plus kitchenette situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue _____ [GE] à Genève, et de la cave n° 1_____ qui en dépend, ainsi qu'une place de parking.
- Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'010 fr. par mois pour l'appartement et à 160 fr. pour la place de parking.
- b.** Par avis comminatoire du 11 juin 2018, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 9'680 fr., à titre d'arriéré de

loyers et de charges pour la période de février à juin 2018 pour l'appartement et la place de parking 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, la bailleuse a, par avis officiels du 23 juillet 2018, résilié les baux pour le 31 août 2018.

d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 3 octobre 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a sollicité l'évacuation de A_____, ainsi que l'exécution directe de l'évacuation. Elle a également pris des conclusions en paiement.

e. Lors de l'audience du 13 novembre 2018, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, ajoutant que l'arriéré de loyers s'élevait à 18'108 fr. 40 pour l'appartement et à 1'600 fr. pour la place de parking. Elle a actualisé ses conclusions en paiement à hauteur de ces montants.

Le locataire a restitué la place de parking, ce qui a été accepté par la bailleuse. Il a indiqué avoir perdu son emploi et vivre un divorce conflictuel, de sorte qu'il n'arrivait plus à faire face à ses obligations financières. Il était au chômage et percevait 1'350 fr. par mois, après saisie. L'Office des poursuites avait refusé de prendre en compte son loyer dans son minimum vital. Il avait pris contact avec l'Hospice général et attendait des nouvelles. Sur conseil de l'ASLOCA, il avait également déposé, deux semaines auparavant, soit le 29 octobre 2018, une demande de logement d'urgence.

f. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Le recourant conclut à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Dans la mesure où il ne critique pas le principe de la résiliation du bail, souhaitant uniquement qu'il soit sursis à son évacuation jusqu'au 31 mai 2019, l'on comprend qu'en réalité son recours est dirigé uniquement contre le chiffre 2 du dispositif du jugement.

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Le délai pour l'introduction du recours est de 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire, comme en l'espèce (art. 321 al. 2 CP et art. 339 al. 2 CPC).

Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

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

2. 2.1 Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Il s'ensuit que la nouvelle pièce produite par l'intimée est irrecevable.

3. Le recourant se plaint uniquement d'une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC et du principe de la proportionnalité.

3.1 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. 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).

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.

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/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; 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.).

Dans sa jurisprudence, la Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a

considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la D_____ et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

Dans l'ACJC/187/2014 du 10 février 2014, il a été retenu que l'octroi d'un sursis de trente jours était proportionné dans une situation où le locataire, qui avait admis avoir tardé dans ses recherches d'un logement, vivait avec sa sœur (tous deux en situation précaire) et l'enfant de cette dernière.

La Cour a en revanche accordé des sursis de neuf mois à des locataires qui étaient au bénéfice de l'assistance publique, qui s'acquittaient de leur loyer courant et dont le bailleur n'avait pas un besoin urgent de reprendre le logement. La situation modeste de ces locataires, qui était notoirement de nature à compliquer leurs recherches de relogement, constituait en effet un motif humanitaire au sens de la jurisprudence (ACJC/706/2014 du 16 juin 2014, le locataire vivant de surcroît avec sa mère âgée de 84 ans; ACJC/213/2012 du 20 février 2012).

3.2 Dans le cas d'espèce, le Tribunal, dans la composition prévue par la loi, a autorisé l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique du recourant dès le trentième jour après l'entrée en force du jugement entrepris.

Contrairement à ce que soutient le recourant, en accordant un sursis à l'exécution de trente jours, le Tribunal a correctement tenu compte des circonstances concrètes du cas d'espèce. La situation financière modeste d'un locataire et le fait qu'il a de nombreuses dettes, sont certes des éléments pertinents dont il convient de tenir compte. Cependant en l'espèce, d'une part, ils ne sont pas établis par pièce. D'autre part, ils doivent être opposés à l'importance de l'arriéré dû, qui augmente chaque mois, le recourant n'étant plus en mesure d'assumer son loyer mensuel de 2'170 fr. Peu importe, comme le prétend l'intéressé sans toutefois l'établir, que le non-paiement de son loyer ne lui soit pas imputable, l'Office des poursuites refusant d'intégrer son loyer dans son minimum vital. Il reste que le délai supplémentaire sollicité par le recourant n'aura que pour effet d'augmenter sa dette envers l'intimée. A cela s'ajoute qu'hormis sa prise de contact avec l'Hospice général et son inscription pour un logement d'urgence, que le recourant a du reste tardé à effectuer, celui-ci n'allègue, ni ne justifie d'aucune recherche concrète en vue de se reloger.

Le jugement querellé sera ainsi confirmé.

4. 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).
5. En procédure de protection des cas clairs où seule l'expulsion est contestée, la valeur litigieuse au sens de la LTF correspond aux loyers à échoir depuis le dépôt

de la requête jusqu'à la fin prévisible de la procédure sommaire d'expulsion, soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Le loyer mensuel de l'appartement et du parking s'élevant à 2'170 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 6 décembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/1012/2018 rendu le 13 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22415/2018-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; 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. cf. consid. 5.