



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9578/2021

ACJC/1570/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 28 NOVEMBRE 2023

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 Leschet 2, 1205 Genève,

et

FONDATION HBM B_____, représentée par le SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC, sise rue Gourgass 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 novembre 2023

Attendu, **EN FAIT**, que par avis officiels des 13 avril 2021, la FONDATIOIN HBM B_____ a résilié le contrat de bail la liant à A_____, d'une part pour le 31 mai 2021 (congé extraordinaire – violation du devoir de diligence), et, d'autre part, pour le 31 octobre 2021 (congé ordinaire);

Que A_____ a contesté le congé extraordinaire et a conclu à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation, ainsi qu'à l'octroi d'une prolongation de bail;

Que par jugement JTBL/585/2022 rendu le 2 août 2022, le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9578/2021, 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 avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], et la cave n° 2_____ y afférente, et transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'art. 26 LaCC pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées;

Que par arrêt du 2 mai 2023, la Cour de justice (ACJC/554/2023) a confirmé ce jugement; qu'elle a notamment retenu que le Tribunal avait à bon droit ordonné l'évacuation de l'intéressé, étant rappelé que A_____ ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper l'appartement depuis le 31 mai 2021;

Que cet arrêt est exécutoire;

Que par courrier du 3 juillet 2023 au Tribunal, la bailleresse a requis la tenue d'une audience relative aux mesures d'exécution du jugement d'évacuation, à la suite de l'arrêt rendu par la Cour; qu'elle a indiqué continuer à recevoir des plaintes concernant le comportement de A_____, notamment des menaces qu'il formulerait à l'encontre de personnes citées dans la procédure et/ou ayant été entendues en qualité de témoin dans celle-ci;

Que la bailleresse a réitéré sa demande de convocation d'une audience le 4 octobre 2023, les plaintes des voisins persistant;

Qu'à l'audience du Tribunal du 2 novembre 2023, le représentant de la bailleresse a confirmé avoir reçu de nouvelles plaintes du voisinage, la situation s'envenimant; qu'elle a persisté dans ses conclusions;

Que le locataire a requis l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois, quand bien même il savait depuis "un moment" devoir quitter son logement;

Que la bailleresse s'y est opposée;

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

Que, par jugement JTBL/924/2023 rendu le 2 novembre 2023, le Tribunal a autorisé la bailleresse à faire exécuter par la force publique le jugement JTBL/585/2022 rendu le 2 août 2022 par le Tribunal, 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), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Vu le recours déposé le 20 novembre 2023 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation durant six mois;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers; qu'il a fait valoir se trouver dans une situation socio-économique extrêmement précaire; que si son évacuation devait être exécutée, il se retrouverait "à la rue" sans solution de relogement, en pleine période hivernale;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 27 novembre 2023, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 28 novembre 2023 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 les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal ont été remises en cause par le recourant, de sorte que la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du jugement entrepris;

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

Que le délai humanitaire requis par le recourant reviendrait à lui accorder une prolongation de bail qu'il n'est pas fondé à obtenir, au vu du prononcé du jugement d'évacuation en août 2022;

Que, par ailleurs, le recourant occupe sans droit son logement depuis le 31 mai 2021, soit depuis près de deux ans et demi;

Que le recourant n'a pas contesté continuer à adopter un comportement contraire à son devoir de diligence;

Qu'il n'a, pour le surplus, ni allégué ni démontré avoir recherché une solution de relogement;

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 1 du dispositif du jugement JTBL/924/2023 rendu le 2 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9578/2021-6 SD.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maité 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.