



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5360/2023

ACJC/55/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JANVIER 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2023, représenté par Me Agrippino RENDA, avocat, route des Acacias 6, case postale 588, 1211 Genève 4,

et

Messieurs B_____ **et C**_____, intimés, représentés tous deux par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 janvier 2024

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/617/2023 du 22 juin 2023, notifié aux locataires respectivement les 28 juillet et 4 août 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 1,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et D_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), précisé que, l'évacuation portant sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3), condamné A_____ et D_____, conjointement et solidairement, à verser à B_____ la somme de 1'438 fr. (ch. 4), ordonné la libération du certificat de cautionnement établi auprès de [la compagnie d'assurances] E_____ SA, par l'intermédiaire [du service de cautionnement] F_____ SA, sous le n° d'adhérent 2_____, à concurrence du montant de 1'438 fr. (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7)

B. a. Par actes déposés le 14 août 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé, seul, appel et recours contre ce jugement.

A titre préalable, il requiert l'apport de la procédure C/3_____/2020, demande à pouvoir compléter ses écritures ainsi qu'à produire toutes autres pièces utiles à la cause et à ce qu'une comparution personnelle des parties soit ordonnée afin de tenter une "conciliation". Au fond, il conclut à l'annulation du jugement entrepris, à ce qu'il ne soit pas condamné à évacuer les lieux et autorisé à demeurer dans l'appartement avec une mise à l'épreuve quant à la régularité des paiements sur une durée de six mois.

Il produit une pièce nouvelle, à savoir le relevé du compte locataire établi par l'agence immobilière au 9 août 2023.

D_____, partie citée en première instance, n'a pas été assignée devant la Cour.

b. Dans leur réponse, B_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'appel et du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

Ils produisent le relevé du compte locataire au 18 août 2023.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 24 octobre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Le 12 juillet 2010, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 1,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1 _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 916 fr. par mois.

b. Un certificat de cautionnement a été établi, en dernier lieu, par E _____, par l'intermédiaire de F _____ SA, en faveur des locataires, pour le montant de 2'400 fr. sous le n° d'adhérent 2 _____.

c. Par avis comminatoire du 13 février 2020, [la régie immobilière] G _____ SA, représentante du bailleur, a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'616 fr. à titre d'arriérés de loyer net pour la période du 1^{er} janvier au 29 février 2020 et les a informés 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.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 26 mars 2020, résilié le bail pour le 30 avril 2020.

e. Le 24 avril 2020, A _____ et D _____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé. Cette procédure est actuellement pendante devant le Tribunal des baux et loyers (cause/3 _____/2020).

f. Par requête introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2023, le bailleur a formé une action en évacuation en cas clair et a, en outre, sollicité l'exécution directe de l'évacuation des locataires, le paiement de 7'028 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite pour les mois d'août 2022 à mars 2023 ainsi que 500 fr. correspondant aux provisions de charges de novembre 2022 à mars 2023, la condamnation des locataires au paiement de l'indemnité courante jusqu'à la restitution des locaux et la libération du cautionnement établi en leur faveur.

g. Lors de l'audience du 15 juin 2023 devant le Tribunal, la représentante du bailleur a indiqué que l'arriéré de loyer s'élevait à 7'938 fr. A _____ a déclaré que D _____ ne vivait plus dans les locaux, et qu'il était en mesure de s'acquitter de l'arriéré dans le délai d'une semaine. Avec l'accord du bailleur, la cause a été reconvoquée le 22 juin 2023.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 22 juin 2023, A _____, assisté par avocat, a déclaré s'être acquitté du montant de 6'500 fr. le jour même et s'est engagé à

verser le solde de l'arriéré et l'indemnité de juillet le 10 juillet 2023 au plus tard et à communiquer les preuves de paiement au Tribunal le 11 juillet 2023 au plus tard.

La représentante du bailleur s'est déclarée disposée, dans l'hypothèse où les engagements du locataire étaient respectés, à ce que la cause soit reconvoquée au mois d'août 2023 et a persisté dans ses conclusions dans le cas contraire, précisant que le montant dû au jour de l'audience s'élevait à 1'438 fr., déduction faite du versement de 6'500 fr.

Sur quoi, le Tribunal a décidé que la cause serait reconvoquée à fin août 2023 si les preuves de paiement étaient transmises dans le délai convenu ou gardée à juger au 11 juillet 2023 dans le cas contraire.

i. A_____ n'a pas fait parvenir de preuves de paiement au Tribunal dans le délai qui avait été imparti à cette fin et la cause a été gardée à juger.

j. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la situation était claire. Les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement selon l'art. 257d al. 2 CO étaient manifestement réalisées et le bailleur était en conséquence fondé à donner le congé. Par conséquent, à l'expiration du terme fixé, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans les locaux du bailleur. Le Tribunal a ainsi fait droit à la demande d'évacuation déposée envers A_____, mais également en tant que de besoin, envers D_____. S'agissant des conclusions en paiement, le montant de 1'438 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite et de provisions pour charges était établi par pièces et non contesté.

EN DROIT

- 1.** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

1.1 Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle.

S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de

prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1).

1.2 En l'espèce, il ressort des explications du locataire qu'il conteste la validité du congé. Au vu du montant du loyer et de la durée de protection à prendre en compte, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

1.3 Interjetés dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 CPC), l'appel et le recours sont ainsi recevables. Ils seront tous les deux traités dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

1.4 Les parties produisent des pièces et allèguent des faits nouveaux devant la Cour.

1.4.1 Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en matière de recours.

Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b).

En ce qui concerne les pseudo nova (unechte Noven), les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours alors qu'il aurait pu s'en prévaloir en première instance ne sont pas recevables. Le locataire doit invoquer ses moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire, qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale, ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs (ATF 142 III 462 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les références citées).

1.4.2 En l'espèce, l'appelant invoque pour la première fois devant la Cour sa situation familiale et le fait qu'il exercerait un droit de visite régulier sur ses deux enfants mineurs. Dès lors qu'il a été entendu à deux reprises devant le Tribunal et qu'il pouvait en tout temps alléguer ces faits, il n'est pas recevable à les invoquer

comme nouveau moyen de défense en seconde instance. Par conséquent, ces faits s'avèrent irrecevables tant à l'appui du recours que de l'appel. Au demeurant, ils ne sont pas déterminants pour l'issue du litige au vu des considérants qui vont suivre.

Les parties produisent toutes deux le décompte actualisé du compte locataire tenu par l'agence immobilière. Dans la mesure où ce document a déjà été produit en première instance et que les pièces nouvelles ne font que l'actualiser s'agissant de la situation postérieure au jugement entrepris, elles se rapportent à des faits nouveaux. Elles ont été produites sans retard à l'appui des premières écritures respectives des parties déposées devant la Cour.

Elles sont ainsi recevables dans le cadre de l'appel.

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit en ce qui concerne l'appel (art. 310 CPC) et un pouvoir limité à la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits en ce qui concerne le recours (art. 320 CPC).

- 2.** L'appelant sollicite à titre préalable l'apport de la procédure C/3_____/2020 et la tenue d'une comparution personnelle des parties en vue de trouver un accord.

2.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves.

Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant notamment si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6). Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, l'appelant sollicite l'apport de la procédure C/3_____/2020 afin d'étayer le fait que la procédure sur l'opposition de son congé est actuellement toujours pendante. Ce fait n'est cependant pas contesté, de sorte que la mesure d'instruction y relative n'est pas nécessaire. De plus, ce point ne s'avère pas pertinent pour statuer sur la présente cause.

Concernant la comparution personnelle requise, aucune offre de preuves ne s'y attache les parties ont déjà eu l'occasion, à plusieurs reprises, de tenter de trouver un accord, que ce soit lors de l'audience de conciliation ou encore devant le Tribunal qui a tenu deux audiences et accordé, d'entente entre les parties, par deux fois un délai à l'appelant pour concrétiser ses engagements. Il n'y a ainsi pas lieu de réitérer une nouvelle tentative, à laquelle les intimés s'opposent en tout état.

Les demandes préalables de l'appelant seront par conséquent rejetées.

3. L'appelant conteste la résiliation de son bail fondée sur l'art. 257d CO, aux motifs que cette question fait l'objet de la procédure C/3_____/202 actuellement pendante et que l'intégralité des loyers serait réglée "d'ici quelques jours".

Pour sa part, l'intimé relève le défaut de légitimation active de l'appelant et persiste, pour le surplus, dans ses conclusions.

3.1

3.1.1 Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2, JdT 2013 II 379; 137 III 455 consid. 3.5).

La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 431 consid. 3.3; 136 III 123 consid. 4.4.1). Sont ainsi Consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil - telle la société simple - qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 137 III 455 consid. 3.5). Il y a aussi consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (art. 87 CPC; JEANDIN, in Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2019, n. 3a ad art. 70 CPC; HOHL, Procédure civile, tome I, 2^{ème} éd. 2016, n. 854 ss p. 149 s.).

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1; 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (BOHNET, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, §75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et

l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; BOHNET, Procédure civile, 2ème éd. 2014, p. 125; DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle, 2018, p. 56).

Les règles sur la consorité nécessaire s'appliquent à tous les stades de la procédure. Les consorts doivent agir ensemble ou être actionnés conjointement notamment pour l'ouverture de l'action en justice, ainsi que pour interjeter appel ou former recours (ATF 142 III 782 consid. 3.1.2; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2ème éd., 2019, p. 93 et les références citées).

3.1.2 En l'espèce, il est constant que l'appelant a contesté en son seul nom le jugement entrepris, sans agir conjointement avec sa colocataire, ni attirer simultanément celle-ci à la procédure.

Or, l'action initiale formée par le bailleur a été introduite contre A_____ et D_____, en tant que colocataires du bail litigieux. Bien que l'appelant ait indiqué en audience que D_____ n'habitait plus dans l'appartement, il n'a fourni aucune preuve à ce titre, ni allégué qu'elle ne serait plus partie au contrat de bail, de sorte que cette dernière a continué à figurer dans et participer à la procédure. Le Tribunal l'a d'ailleurs expressément souligné dans sa motivation en retenant que l'évacuation serait prononcée également, en tant que de besoin, contre D_____. Celle-ci est ainsi directement visée par le dispositif du jugement attaqué et figure parmi les parties mentionnées en page de garde, à qui le jugement a été notifié.

L'appelant, assisté d'un avocat, qui a formé appel, respectivement recours en son seul nom, devait ainsi assigner sa colocataire aux côtés de l'intimé.

Pour ce premier motif, l'appel, de même que le recours, doivent être rejetés. Quoi qu'il en soit, ils devraient de toute façon être rejetés pour les motifs qui suivent.

3.2

3.2.1 En vertu de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'article 257d al. 2 CO.

La procédure de cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC est applicable lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (a) et la situation juridique est claire (b).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

L'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

3.2.2 En l'espèce, le Tribunal a, en premier lieu, examiné la validité du congé en considérant que celui-ci avait été valablement donné en application de l'art. 257d CO, en raison du non-paiement de l'arriéré de loyer à l'échéance du délai fixé.

A cet égard, il est établi par pièce et non contesté que le locataire était débiteur d'arriérés de loyer au terme du délai comminatoire, échéant au 13 mars 2020. Malgré ses engagements et les prolongations de délai de paiement accordées par l'intimé en cours de procédure, l'appelant n'a pas satisfait ses obligations et ne s'est pas acquitté de l'intégralité des arriérés dus, ce qu'il ne prétend du reste pas. Il soutient d'ailleurs lui-même dans ses écritures d'appel que le solde encore dû, soit 1'507 fr. 20, serait réglé d'ici "quelques jours" au plus tard (mémoire d'appel du 14 août 2023, allégué 4 et 5, p. 3-4). Il n'apporte ainsi pas la preuve que l'arriéré dû aurait été réglé dans le délai imparti par avis comminatoire du 13 février 2020, respectivement dans le délai supplémentaire imparti par le bailleur.

Quant à la procédure en contestation du congé actuellement pendante, elle n'est pas déterminante dans la mesure où la jurisprudence admet expressément qu'une telle procédure n'empêche pas pour autant le bailleur d'agir en expulsion pour

défaut de paiement selon l'art. 257 CPC, la question de la validité du congé étant alors examinée à titre préjudiciel par le juge de l'évacuation, ce que le Tribunal a fait à juste titre.

Enfin, les conséquences alléguées par l'appelant de l'évacuation ordonnée sur l'exercice de son droit de visite sur ses enfants ne peuvent être prises en considération, faute d'être recevables (consid. 1.4.2 *supra*). Quoi qu'il en soit, ces allégations, de même que les difficultés financières invoquées, demeurent sans incidence sur les conditions de validité du congé donné en application de l'art. 257d CO. Ces circonstances pourraient tout au plus s'inscrire en appel dans le cadre de l'examen d'une éventuelle prolongation du bail qui n'entre toutefois pas en ligne de compte lorsque la résiliation est, comme en l'espèce, signifiée pour défaut de paiement.

Partant, à défaut de paiement du montant dû dans son intégralité à l'échéance du délai comminatoire, respectivement des prolongations de délai accordées par le bailleur, c'est à juste titre que le Tribunal a constaté le bien-fondé de la résiliation et prononcé en conséquence l'évacuation des locataires. Le jugement attaqué sera donc confirmé à cet égard.

4. Le recourant conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution. Il soutient que l'évacuation telle qu'ordonnée aurait pour lui et ses deux enfants des conséquences dramatiques puisqu'ils n'auraient pas d'autre endroit où loger et sollicite qu'il soit sursis à son évacuation.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 et 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; 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 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.

4.2 En l'espèce, comme vu précédemment, l'argumentation du recourant pour s'opposer à son évacuation immédiate en lien avec sa situation familiale n'est pas admissible au regard des règles de procédure (cf. consid. 1.4 supra). S'agissant de ses difficultés financières, elles ne sont documentées par aucun élément de preuve figurant au dossier.

En tout état de cause, le recourant a, de fait, déjà bénéficié de plus de trois ans de sursis depuis la date de la résiliation de son bail, compte tenu de la présente procédure et des reports de paiement consentis par l'intimé.

Dans ces circonstances, il ne se justifie pas d'accorder, dans le cas présent, un sursis à l'évacuation.

Le recours sera rejeté.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 14 août 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/617/2023 rendu le 22 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5360/2023.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Sibel UZUN et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. 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. 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.