



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12695/2020

ACJC/1721/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 30 NOVEMBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], recourants contre un jugement rendu par la 21^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 septembre 2020, comparant tous deux par Me Robert Assael, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

BANQUE C_____ SA, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Daniel Tunik, avocat, route de Chêne 30, case postale 615, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.12.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/11084/2020 du 15 septembre 2020, reçu par A_____ et B_____ le 17 septembre suivant, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a ordonné aux précités d'évacuer de leurs personnes ainsi que de tous leurs biens l'immeuble n° 2_____ de la Commune D_____ [GE], à l'adresse avenue 1_____ [GE] et de restituer à BANQUE C_____ SA les clés de la villa sise sur ladite parcelle (ch. 1 et 2 du dispositif), et a autorisé BANQUE C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____, dès le 10^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement, en cas d'inexécution du chiffre 1 précité, l'intervention de la force publique devant être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3). Les frais judiciaires ont été arrêtés à 2'400 fr., compensés avec les avances effectuées, mis à la charge de A_____ et B_____, condamnés en conséquence à payer à BANQUE C_____ SA 2'400 fr. à titre de restitution des avances et 2'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4). Les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de l'action en revendication étaient réunies. Dès lors que tant l'état de fait que la situation juridique étaient claires, l'évacuation des occupants de la villa devait être ordonnée, ainsi que les mesures d'exécution requises par BANQUE C_____ SA.

Le jugement mentionne en pied de page qu'il peut faire l'objet d'un appel dans les 10 jours suivant sa réception auprès de la Cour de justice.

B. a. Le 25 septembre 2020, BANQUE C_____ SA a saisi la Cour d'un mémoire préventif, enregistré sous référence C/3_____/2020, par lequel elle a conclu, dans l'hypothèse où un recours devait être formé par A_____ et B_____ contre la décision précitée, au rejet de toute requête de restitution de l'effet suspensif susceptible d'être formée par eux.

b. Par acte expédié le 28 septembre 2020 au greffe de la Cour, A_____ et B_____ ont formé "appel" de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la Cour leur accorde un délai d'un an "pour trouver un logement et quitter l'immeuble" en cause.

Ils se sont plaints d'une violation des art. 343 al. 1 CPC et 5 al. 2 Cst, le principe de proportionnalité n'ayant pas été respecté.

A_____ et B_____ ont produit deux nouvelles pièces (n. 2 et 3).

c. Dans sa réponse du 26 octobre 2020, BANQUE C_____ SA a, sous suite de frais et dépens, préalablement conclu à ce que la Cour dise et constate que le recours formé n'avait pas d'effet suspensif, et, principalement, au rejet du recours.

d. Dans leur réplique du 9 novembre 2020, A_____ et B_____ ont persisté à soutenir que la voie de l'appel était ouverte contre le jugement querellé. Si la Cour devait admettre que la voie du recours était ouverte, la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution devait être ordonnée par la Cour. Ils ont pour le surplus persisté dans leurs conclusions.

e. Le mémoire préventif a été transmis le 10 novembre 2020 à A_____ et B_____ et les parties ont été invitées à se déterminer, respectivement sur ledit mémoire et sur la réplique.

f. Par déterminations du 16 novembre 2020 sur effet suspensif, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

g. Par duplique et déterminations sur effet suspensif du même jour, BANQUE C_____ SA a persisté dans les termes et conclusions de son mémoire préventif, ainsi que dans ses conclusions au fond.

h. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 17 novembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger, tant sur effet suspensif que sur le fond.

i. Par arrêt ACJC/1634/2020 du 19 novembre 2020, la Cour a ordonné la jonction des causes C/3_____/2020 et C/12695/2020 sous référence C/12695/2020 et a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire attaché au chiffre 2 du dispositif de la décision entreprise. Les frais judiciaires de la décision ont été arrêtés à 600 fr. et mis à la charge de A_____ et B_____, lesquels ont été condamnés à les rembourser à BANQUE C_____ SA ainsi qu'à lui verser 1'000 fr. à titre de dépens.

Dans ses considérants, la Cour a retenu que seules les mesures d'exécution avaient été remises en cause par A_____ et B_____, en dépit des conclusions figurant en tête de leur acte, de sorte que seule la voie du recours était ouverte. Déposé dans les forme et délai prévus par la loi, le recours était recevable, malgré son intitulé erroné.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et B_____ ont été propriétaires de la parcelle n° 2_____ sise 1_____ [GE] à D_____ [GE], selon inscription au Registre foncier de Genève.

b. Le contrat de crédit hypothécaire consenti par BANQUE C_____ SA à A_____ et B_____ pour le financement de l'acquisition de cette parcelle et de la villa érigée sur celle-ci a été résilié en janvier 2015.

c. A la suite des poursuites en réalisation de gage immobilier initiées par BANQUE C_____ SA à l'encontre de A_____ et B_____ en août 2015 et des oppositions formées aux commandements de payer par les précités, la mainlevée provisoire desdites oppositions a été prononcée par jugement du Tribunal de première instance JTPI/12308/2016 du 30 septembre 2016.

Ce jugement est entré en force.

d. Lors de la procédure d'exécution forcée, BANQUE C_____ SA s'est vue adjuger la parcelle en cause en novembre 2019.

e. BANQUE C_____ SA a été inscrite au Registre foncier en tant que propriétaire le _____ 2020.

f. Le 12 juin 2020, BANQUE C_____ SA a mis en demeure A_____ et B_____ d'évacuer de leurs personnes et de leurs biens la parcelle suscitée.

g. Le 1er juillet 2020, BANQUE C_____ SA a saisi le Tribunal d'une requête en revendication, selon la procédure en protection de cas clair, sollicitant le prononcé de l'évacuation de A_____ et B_____ et des mesures d'exécution du jugement d'évacuation.

h. Dans leur réponse du 27 août 2020, A_____ et B_____ ont conclu à ce qu'un délai d'un an leur soit octroyé pour trouver un logement et quitter l'immeuble en cause.

i. A l'audience du Tribunal du 3 septembre 2020, BANQUE C_____ SA a persisté dans ses conclusions. A_____ et B_____ en ont fait de même.

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

EN DROIT

1. 1.1 La recevabilité du recours a déjà été tranchée par l'arrêt ACJC/1634/2020, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

1.2 Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 LOJ).

Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Depuis le prononcé de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), publié le 13 mai 2019 sur le site du Pouvoir judiciaire, la

compétence *ratione materiae* pour connaître de tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.) revient à la juridiction des baux et loyers et non à celle de la juridiction ordinaire (Tribunal de première instance). Cette compétence ne concerne cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure conformément à l'art. 86 LOJ (ACJC/646/2019 précité consid. 2.1.7).

Dans le présent cas, il n'est pas contesté que les parties n'ont pas été liées par un contrat de bail, de sorte que le Tribunal de première instance était compétent pour statuer sur la présente affaire. La Cour civile l'est également pour statuer sur le présent recours.

1.3 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307).

1.4 La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

La procédure est soumise à la maxime des débats et au principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. Les recourants ont produit de nouvelles pièces.

2.1 Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC).

2.2 En l'espèce, et conformément à ce qui précède, les pièces n. 2 et 3 sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. Les recourants reprochent au Tribunal une violation des art. 343 al. 1 CPC et 5 al. 2 Cst.

3.1 L'activité de l'Etat doit répondre à un intérêt public et être proportionnée au but visé (art. 5 al. 2 Cst).

En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Lorsque la décision prescrit une

obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 15 ad art. 343 CPC).

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une telle méthode d'exécution (HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 320). Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 216-217).

Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés (KELLERHALS, in Commentaire bernois, n. 59 ad art. 343 CPC). Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement 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 condamnée (ATF 119 Ia 28 consid. 3; 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7).

3.2 Dans le présent cas, les recourants reprochent au premier juge d'avoir violé le principe de proportionnalité, en considérant que l'intimée était fondée à requérir l'exécution du jugement d'évacuation dix jours suivant l'entrée en force de la décision querellée. Ils font valoir qu'il leur est impossible de trouver un logement dans l'immédiat, compte tenu en particulier de leur situation financière précaire, étant sans salaire et sans fortune, poursuivis pour plusieurs millions, et de la crise sanitaire, ainsi que du confinement à Genève.

Il est constant que les recourants étaient propriétaires de la parcelle sur laquelle est érigée la villa qu'ils occupent avec leurs enfants et qu'une procédure en réalisation de gage immobilier a été initiée à leur encontre par l'intimée en août 2015. Il est

par ailleurs admis que l'intimée s'est vue adjuger ce bien-fonds en novembre 2019 et qu'elle a mis en demeure les recourants de quitter la parcelle et la villa le 12 juin 2020. Ces derniers savent depuis plus de cinq ans devoir libérer cette propriété. Ils ont par ailleurs bénéficié, depuis que l'intimée est devenue propriétaire, d'un an d'occupation de celle-ci. De plus, les recourants n'ont ni allégué, ni produit de titre démontrant qu'ils recherchaient une solution de relogement.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le départ des recourants n'a pas été brutal, ni n'a été décidé après une procédure expéditive. Les délais dont ils ont déjà disposé dépassent les brefs sursis qui peuvent être accordés, au regard de la jurisprudence et de la doctrine rappelés ci-avant. Les recourants ont disposé du temps nécessaire pour planifier leur déménagement.

Par conséquent, le Tribunal a correctement appliqué le principe de proportionnalité, en ordonnant les mesures d'exécution du jugement d'évacuation.

3.3 Infondé, le recours sera rejeté.

- 4.** Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance versée par les recourants (art. 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat de Genève, et mis à la charge de ces derniers, conjointement et solidairement entre eux, qui succombent dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC).

Ils seront également condamnés, conjointement et solidairement, à verser à l'intimée 1'500 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88, 90 RTFMC et art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

Rejette le recours formé le 28 septembre 2020 par A_____ et B_____ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTPI/11084/2020 rendu le 15 septembre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12695/2020-21 SCC.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à l'200 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____ et B_____, conjointement et solidairement entre eux.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser l'500 fr. à BANQUE C_____ SA à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.