



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/10078/2020

ACJC/1498/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 26 OCTOBRE 2020**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juillet 2020, comparant par Me Soile SANTAMARIA, avocate, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_ et Madame D\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.10.2020.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/483/2020 du 14 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, la villa sise chemin 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (Genève) (ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions permettant de résilier le contrat pour défaut de paiement étaient réalisées. Ne disposant plus d'aucun titre les autorisant à occuper la villa, l'évacuation des locataires devait être ordonnée, ainsi que les mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

- B. a.** Par acte transmis par IncaMail le 30 juillet 2020 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour rejette la requête d'évacuation formée le 4 juin 2020, et, subsidiairement, leur octroie un sursis humanitaire de nonante jours dès l'entrée en force de l'arrêt de la Cour.

Ils ont fait valoir de nouveaux faits et ont pris une nouvelle conclusion sur recours.

**b.** Dans leur réponse du 6 août 2020 sur effet suspensif et sur le fond, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel et du recours formés, ainsi qu'à la confirmation de la décision entreprise.

**c.** La requête de suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution a été déclarée sans objet par décision présidentielle du 11 août 2020 (ACJC/1106/2020), l'appel formé suspendant la force de chose jugée et le caractère exécution du jugement.

**d.** Par réplique et duplique des 21 août et 7 septembre 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**e.** Elles ont été avisées par plis du greffe du 8 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une villa sise chemin 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (GE).

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 11'000 fr. par mois.

---

b. Par avis comminatoires du 12 mars 2020, adressés par plis séparés à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont mis en demeure les précités de leur régler dans les 30 jours le montant de 264'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois d'avril 2018 à mars 2020 et les ont informés de leur 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, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont, par avis officiels des 22 et 27 avril 2020, résilié le bail pour le 31 mai 2020.

d. Par requête en protection de cas clair adressée au Tribunal le 3 juin 2020, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu à l'évacuation des locataires, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du 14 juillet 2020, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont déclaré que l'arriéré se montait à 308'000 fr., correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite depuis le mois d'avril 2018.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont confirmé le montant de leur dette. Ils ont précisé habiter dans la villa avec trois de leurs enfants âgés de 16, 21 et 24 ans et attendre des rentrées d'argent.

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

A teneur du procès-verbal, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ont pris aucune conclusion.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC, JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 11'000 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

**1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**1.4** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

**1.5** 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.** Les appelants font valoir de nouveaux faits et ont pris une nouvelle conclusion concernant le recours.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en recours (art. 326 al. 1 CPC).

---

**2.3** En l'espèce, les appelants n'expliquent pas pour quelle raison ils auraient été empêchés de se prévaloir devant le Tribunal de l'absence de remise de la formule officielle de fixation du loyer initial. Par conséquent, ce fait, ancien, n'est pas recevable dans la présente procédure d'appel.

La conclusion, nouvelle, des appelants, relative à l'octroi d'un délai humanitaire est également irrecevable. A teneur du procès-verbal de l'audience du Tribunal du 14 juillet 2020, ils n'ont pris aucune conclusion relative aux mesures d'exécution requises par les intimés.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir prononcé leur évacuation, le cas n'étant pas clair, en l'absence de remise de la formule officielle de fixation du loyer initial.

**3.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

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 preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la

demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

**3.2** L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à s'acquitter des loyers ou frais accessoires échus. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part. Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

**3.3** En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RS/GE 1 05).

Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle ou son absence entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial et non du bail dans son entier (ATF 120 II 341 consid. 5d).

Un abus de droit à invoquer le vice de forme peut être retenu selon les circonstances lorsque le locataire connaissait dès le début le vice ou si, après en avoir pris connaissance, il ne porte pas l'affaire en justice et soulève la nullité du loyer dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou de contestation du congé immédiat qu'il lui a été notifié (ATF 137 III 547). En d'autres termes, le Tribunal fédéral considère qu'il est abusif d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle uniquement pour s'opposer à une procédure en évacuation (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 547 consid. 2.3; 138 III 401 consid. 2.4).

**3.4** En l'espèce, les appelants ne contestent pas que les conditions formelles de résiliation du bail pour défaut de paiement sont réunies. Ils ont en effet été mis en demeure de régler leurs arriérés de loyers et aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire. Le contrat a été résilié au moyen de formules officielles.

Les appelants se prévalent de la nullité de leur loyer initial pour faire échec à la clarté du cas. Toutefois, et comme retenu supra (consid. 2.3), l'allégation nouvelle de l'absence de remise de l'avis de fixation du loyer initial est irrecevable. Même

si elle avait été recevable et qu'aucune formule officielle ne leur a été remise, un abus de droit à invoquer cette irrégularité dans le cadre de la présente procédure en évacuation, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, serait retenu.

Ainsi, tant les avis comminatoires que les congés sont efficaces.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation des appelants. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

**4.** Les recourants contestent les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, soutenant qu'elles sont contraires au principe de proportionnalité.

**4.1** 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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/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 notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un autre arrêt ACJC/57/2017

du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr.

En revanche, 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 effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève 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).

La Cour a également jugé excessif un sursis de six mois, accordé par le Tribunal. Elle a en effet considéré qu'un délai de nonante jours était suffisant, le contrat ayant été résilié pour le 31 octobre 2013, pour justes motifs, congé confirmé en octobre 2016 par le Tribunal fédéral, soit trois ans plus tard. De fait, le locataire avait bénéficié d'une prolongation proche de la durée maximale prévue par la loi. Par ailleurs, un arriéré équivalent à six mensualités s'est accumulé à la date du jugement (ACJC/559/2017 du 15 mai 2017 consid. 2.3).

**4.2** En l'espèce, la conclusion nouvelle des recourants visant à l'octroi d'un sursis humanitaire de nonante jours est irrecevable (cf. consid. 2.3).

Le contrat de bail a été résilié pour le 31 mai 2020. Les recourants ont dès lors bénéficié, de fait, de plus de quatre mois d'occupation de la villa sans titre juridique. Par ailleurs, les recourants n'ont ni allégué ni rendu vraisemblable avoir effectué des recherches en vue de trouver une solution de relogement. De plus, le loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite n'est plus honoré depuis avril 2018, soit depuis près de deux ans et demi. A l'audience du Tribunal, la dette s'élevait à 308'000 fr. Ne disposant, selon leurs allégations, d'aucune source de revenus, le montant de la dette augmente chaque mois, de 11'000 fr. Enfin, les trois enfants des recourants sont grands (16, 21 et 24 ans). Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit et dans le respect du principe de proportionnalité que le Tribunal a ordonné les mesures d'exécution du jugement d'évacuation dès l'entrée en force de celui-ci.

En définitive, infondé, le recours sera rejeté, dans la mesure où il est recevable.

**5.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; 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 30 juillet 2020 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/483/2020 rendu le 14 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10078/2020-7-SE.

**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 Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**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 15'000 fr.*