

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10957/2016

ACJC/1593/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 DECEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 août 2016, comparant en personne,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____, **2) Monsieur C**_____, domicilié _____, intimés, tous deux représentés par la régie _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.16.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/718/2016 du 9 août 2016, reçu par les parties le 15 août 2016, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement le dépôt n° 3 de 405 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ et C_____ à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que le congé donné par B_____ et C_____, bailleurs, à A_____, locataire, pour défaut de paiement du loyer était valable et que l'évacuation de ce dernier devait être prononcée.

- B. a.** Le 22 août 2016, A_____ a formé un recours contre ce jugement, concluant à ce que le délai qui lui a été imparti pour l'évacuation du dépôt soit prolongé.

b. Dans leur réponse, datée du 31 août 2016, les bailleurs ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

Ils ont déposé une pièce nouvelle.

c. A_____ a répliqué le 17 septembre 2016, persistant dans ses conclusions.

d. Le 30 septembre 2016, les bailleurs ont également persisté dans les leurs.

e. Les parties ont été informées le 4 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le 1^{er} octobre 2002, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un dépôt situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, Genève, destiné à l'entreposage de matériel.

Le loyer a été fixé à 675 fr. par mois.

b. Le 21 juillet 2015, les bailleurs ont mis en demeure le locataire de régler dans les 30 jours le montant de 1'490 fr. correspondant aux arriérés de loyer des mois de juin et juillet 2015 augmentés des frais. Ils l'ont informé de leur intention, à défaut de 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, les bailleurs ont notifié au locataire le 11 septembre 2015 un avis officiel de résiliation du bail pour le 31 octobre 2015.

d. Le 25 mai 2016, les bailleurs, agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, ont déposé au Tribunal une requête tendant au prononcé de l'évacuation immédiate du locataire, concluant en outre à ce que le Tribunal ordonne l'exécution du jugement par la force publique dès son entrée en force.

e. Lors de l'audience du 9 août 2016 devant le Tribunal, le locataire, chauffeur poids-lourd, a indiqué qu'il n'avait pas pu payer le loyer car il avait moins de mandats.

Les bailleurs ont persisté dans leur requête, relevant que l'arriéré était de 8'775 fr., le loyer n'ayant plus été payé depuis août 2015, à l'exception d'un seul versement intervenu en décembre 2015. Le locataire s'était engagé par le passé à résorber l'arriéré mais cet engagement n'avait pas été respecté.

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

EN DROIT

- 1.** **1.1** Le recours, formé contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges et interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi est recevable (art. 309 let. a, 319 let. a et 321 CPC).

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

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle déposée par les intimés est par conséquent irrecevable.

1.2 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.

- 2.** Le recourant ne conteste pas le principe de son évacuation mais sollicite l'octroi d'un délai pour l'exécution de celle-ci, au motif qu'il va prochainement recevoir des paiements de la part de ses clients et qu'il doit mettre de nouveaux pneus sur ses véhicules pour pouvoir les déplacer. Les intimés s'y opposent, relevant que le recourant ne s'acquitte pas des indemnités pour occupation illicite et qu'il a eu suffisamment de temps pour déplacer ses véhicules depuis la notification de l'avis de résiliation en septembre 2015.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

En application de l'art 343 al. 1 let. d CPC, le Tribunal de l'exécution peut en particulier prescrire une mesure de contrainte directe, telle l'évacuation de locaux par la force publique (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 4, ad art. 343 CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, les intimés ont conclu devant le Tribunal à ce que l'exécution du jugement par la force publique soit autorisée dès l'entrée en force de celui-ci.

Le recourant ne s'est pas déterminé sur cette conclusion. Il n'a en particulier pas requis devant le Tribunal l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation.

Le Tribunal n'avait ainsi pas à se prononcer sur la question d'un sursis à l'exécution de l'évacuation puisqu'il n'était saisi d'aucune requête en ce sens.

Les allégués et conclusion présentés sur ce point par le recourant pour la première fois en deuxième instance sont nouveaux et, partant, irrecevables.

En tout état, même si la conclusion nouvelle du recourant tendant à l'octroi d'un sursis pour l'exécution de l'évacuation avait été recevable, elle n'aurait pas été fondée. En effet, la résiliation du bail a pris effet au 31 octobre 2015 et le recourant n'allègue pas avoir fait quelque démarche que ce soit en vue de rechercher un nouveau dépôt.

Comme le relèvent à juste titre les intimés, il avait le temps, depuis septembre 2015, de prendre des mesures tendant au déménagement de ses véhicules.

Le recourant a bénéficié de facto d'une prolongation du délai d'exécution de l'évacuation en raison de la procédure de recours. L'on ne peut exiger des bailleurs, qui n'ont plus touché de loyer depuis août 2015, à l'exception d'un seul versement intervenu en décembre 2015, de patienter plus longtemps.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

- 3.** 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/718/2016 rendu le 9 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10957/2016-8-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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. 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires inférieure à 15'000 fr.