

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12306/2015

ACJC/1064/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 4 SEPTEMBRE 2017**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ à Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mai 2017, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C\_\_\_\_\_**, intimée, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1211 Genève 12 Champel, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.09.2017.

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/512/2017 rendu le 9 mai 2017, expédié pour notification aux parties le 31 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a autorisé la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C\_\_\_\_\_ à faire exécuter par la force publique le jugement d'évacuation JTBL/65/2017 rendu le 30 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12306/2015 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).

En substance le Tribunal a retenu que le bail avait été résilié pour le 28 février 2015 et que les locataires avaient été exclus de la société coopérative le 10 décembre 2015, de sorte qu'il ne se justifiait pas de surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation pour des motifs humanitaires. Ils avaient bénéficié de suffisamment de temps pour faire des recherches de relogement.

- B. a.** Par acte déposé le 9 juin 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) ont formé recours contre ce jugement, sollicitant l'annulation du chiffre 1 de son dispositif. Ils ont conclu à ce que la bailleresse soit autorisée à faire exécuter par la force publique le jugement d'évacuation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Ils ont fait grief au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité, les intérêts en présence n'ayant pas été pris en considération. La bailleresse n'avait pas été à même de régler le conflit de voisinage intervenu dans l'immeuble et avait résilié le contrat de bail, sans prendre en considération les buts propres inhérents à une société coopérative, soit l'amélioration de l'habitat de ses membres notamment.

**b.** Dans sa réponse du 13 juin 2017, la bailleresse a conclu au rejet du recours.

**c.** Les locataires ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution, conclusion rejetée par décision présidentielle du 20 juin 2017 (ACJC/725/2017).

**d.** Les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 6 juillet 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Par avis officiels du 13 janvier 2015, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2015 pour défaut de paiement (art. 257d CO).

**c.** Les locataires ont contesté en temps utile les congés.

Ils ont été exclus de la société coopérative le 10 décembre 2015.

**d.** Par jugement JTBL/65/2017 du 30 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a débouté les locataires des fins de leur requête en constatation de la nullité des résiliations de bail, a déclaré en conséquence valables lesdits congés, a condamné les locataires à évacuer de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement en cause et réservé la suite de la procédure s'agissant de l'exécution de l'évacuation.

Ce jugement est définitif et exécutoire.

**e.** Les locaux n'ont pas été restitués par les locataires.

**f.** La cause a été transmise au Tribunal de l'exécution.

**g.** A l'audience du 9 mai 2017 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a précisé que les nuisances causées par les locataires étaient insupportables et duraient depuis deux ans, les dernières doléances des autres habitants de l'immeuble datant d'avril 2017.

Le représentant des locataires a déclaré que ceux-ci avaient fait des recherches de solution de relogement, en vain. Il a produit des pièces attestant desdites recherches, soit quatre demandes de logement déposées respectivement les 24 octobre et 17 novembre 2016, ainsi que le 17 mars 2017. Il a fait valoir qu'en application du principe de proportionnalité, l'urgence du départ des locataires devait être relativisée, la bailleresse n'ayant pas mis tout en œuvre pour prévenir les problèmes de voisinage. Un sursis au 31 décembre 2017 à l'exécution de l'évacuation a ainsi été requis.

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

### **EN DROIT**

- 1.** 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 assesseurs.
- 2.** **2.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), le présent recours est recevable.

**2.2** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**3.** Les recourants se plaignent d'une violation du principe de proportionnalité.

**3.1** L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée 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; 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Cette disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi sine die n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1).

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/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les références citées).

**3.2** En l'espèce, les recourants font valoir que le Tribunal n'a pas pris en considération, dans la pesée des intérêts en présence, l'absence d'urgence à récupérer l'appartement et les recherches de solution de relogement qu'ils avaient entreprises.

Le contrat de bail des recourants a été résilié pour le 28 février 2015, pour défaut de paiement. Ils ont, par ailleurs, été exclus de la société coopérative le 10 décembre 2015. Depuis lors, les recourants ont fait de maigres recherches de solution de relogement. Ils ont en effet versé à la procédure quatre demandes de logement, déposées respectivement en octobre et novembre 2016, ainsi qu'en mars 2017.

Il n'appartient pas à la Cour de céans d'examiner si l'intimée devait, comme le soutiennent les recourants, faire preuve de ménagement dans l'exercice du droit de résiliation, la contestation des congés ayant été définitivement tranchée par le Tribunal des baux et loyers.

Par ailleurs, l'intimée a fait état de nuisances insupportables engendrées par les recourants aux autres habitants de l'immeuble, ce qu'ils n'ont pas contesté.

En retenant que les recourants avaient bénéficié de suffisamment de temps pour faire des recherches de relogement, en raison de la durée de la procédure de contestation de congé, la décision des premiers juges d'exécuter immédiatement le jugement d'évacuation n'est pas critiquable.

Pour le surplus, les recourants n'ont pas allégué rencontrer des difficultés financières ou souffrir de problèmes de santé.

**3.3** Infondé, le recours sera rejeté.

- 4.** 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 9 juin 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/512/2017 rendu le 9 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12306/2015-7-SD.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*