REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15208/2021 **ACJC/139/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 JANVIER 2022

Entre

A_____ AG et **B_____ AG**, c/o Monsieur C_____, route _____, Genève, recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 septembre 2021, comparant toutes deux en personne,

et

Monsieur E_____ et **Madame D_____**, domiciliés route _____, Genève, intimés, comparant tous deux par Me Florence YERSIN, avocate, boulevard Helvétique 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/842/2021 du 23 septembre 2021, reçu par A_____ AG et B_____ AG le 18 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précitées à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de tout autre tiers dont elles seraient responsables, l'appartement de 3,5 pièces n° 2_____ situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave n° 3_____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé E_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ AG et B_____ AG dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté le parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 28 octobre 2021 à la Cour de justice, A_____ AG et B_____ AG ont formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, sollicitant implicitement son annulation. Elles ont conclu à ce que la Cour leur accorde un délai humanitaire "d'au minimum deux mois".

b. Dans leur réponse du 5 novembre 2021, E_____ et D_____ ont conclu au rejet du recours.

c. La requête de suspension du caractère exécutoire dudit chiffre 2 a été rejetée par arrêt présidentiel du 8 novembre 2021 (ACJC/1446/2021).

d. A_____ AG et B_____ AG n'ayant pas fait usage de leur droit de détermination spontanée, les parties ont été avisées par plis du greffe du 2 décembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. E_____ et D_____ sont usufruitiers de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

b. Par contrat du 16 décembre 2016, un appartement de 3,5 pièces n° 2_____ situé au 3ème étage de l'immeuble et une cave n° 3_____ ont été remis à bail à A_____ AG.

Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans, du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2019, renouvelable tacitement d'année en année.

Le montant du loyer et des charges a été fixé par le contrat à 2'050 fr. par mois.

c. Par avenant du 1er mai 2018, B_____ AG est devenue cotitulaire du contrat de bail.

d. Par avenant n° 2 non daté, les parties sont convenues de ce que la partie bailleresse pouvait résilier le bail avec un préavis de six mois pour la fin d'un mois, que les locataires pouvaient résilier le bail avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois et que ces derniers verseraient le jour même trois mois de loyer d'avance, à titre de garantie de loyer conformément à l'article 257e al. 2 CO. Cette garantie leur serait restituée sans délai en cas de résiliation de bail.

e. Par avis comminatoire du 3 avril 2021, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 16'400 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de septembre 2020 à avril 2021, et les ont informées de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'article 257d CO.

Les bailleurs ont par ailleurs indiqué qu'un montant de 6'150 fr. avait été versé le 15 mai 2020 par les locataires avec la mention "garantie bail à loyer" représentant trois mois de loyers et de charges cumulés. Il leur était demandé si ce montant devait être attribué aux loyers et charges des mois de septembre, octobre et novembre 2020, auquel cas une confirmation écrite était attendue dans le délai de 30 jours susmentionné.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 20 mai 2021, résilié le bail pour le 30 juin 2021.

g. Le 21 juin 2021, les locataires ont contesté le congé, alléguant que l'avenant n° 2 avait étendu le délai de résiliation prévu à l'article 257d al. 2 CO à six mois, délai qui n'aurait pas été respecté par les bailleurs.

h. Par requête en protection de cas clair déposée le 6 août 2021 au Tribunal, les bailleurs ont sollicité l'évacuation des locataires et l'exécution directe de celle-ci. Ils ont en outre conclu à leur condamnation à leur verser la somme de 2'050 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite tant que durerait l'occupation de l'appartement.

i. A l'audience du Tribunal du 23 septembre 2021, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, soulignant que l'arriéré s'élevait à douze mois.

Les locataires ont déclaré qu'à leur sens, l'arriéré de loyer était de neuf mois. Ils s'en sont rapportés à justice quant à la requête en évacuation. A teneur du procès-verbal établi de l'audience, ils n'ont pris aucune conclusion relative à l'exécution de l'audience.

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

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En procédure sommaire, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, le recours est recevable sous ces angles.

1.3 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Les recourantes concluent nouvellement devant la Cour à l'octroi d'un sursis humanitaire. Cette conclusion est nouvelle et donc irrecevable.

Dès lors que seul le chiffre 2 du dispositif du jugement est remis en cause, l'absence de conclusion recevable sur ce point entraîne l'irrecevabilité du recours.

2. Même si le recours avait été recevable, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué devrait être confirmé au vu de ce qui suit.

2.1 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 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC - E 1 05) 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.).

2.2 Dans le présent cas, les intimés se sont prévalus d'une année de retard dans le paiement des loyers, alors que les recourantes soutiennent que seuls neufs mois de loyers seraient dus. Les recourantes n'ont toutefois pas contesté être en retard dans le paiement des loyers. Elles n'ont fait aucune proposition pour rattraper ce retard. Elles n'ont par ailleurs ni allégué ni offert de prouver avoir entrepris des démarches en vue de se reloger. De plus, le bail a été résilié avec effet au 30 juin 2021, de sorte que les recourantes occupent le logement litigieux sans titre juridique depuis près de six mois. En outre, en raison de la présente procédure, elles ont obtenu dans les faits un sursis de trois mois à compter du prononcé du jugement attaqué, ce qui constitue un délai équitable au sens des principes sus-rappelés.

3. La procédure est gratuite (ATF 139 III 186 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 28 octobre 2021 par A_____ AG et B_____ AG contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/842/2021 rendu le 23 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15208/2021-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.