

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15644/2016

ACJC/123/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 6 FEVRIER 2017**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **et B** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2016, tous deux 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

**C** \_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.02.2017.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 23 novembre 2016, reçu par les parties les 30 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement l'appartement de 4,5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE; ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ à requérir leur évacuation dès le 60<sup>ème</sup> jour après 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 notamment retenu qu'un sursis de 60 jours dès l'entrée en force du jugement devait être octroyé aux locataires avant qu'il ne soit procédé à l'exécution forcée du jugement d'évacuation, au motif que seule restait due l'indemnité pour le mois en cours, étant précisé que les locataires avaient proposé de la verser avant la fin du mois de novembre 2016.

- B. a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 6 décembre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, concluant à son annulation et à ce que C\_\_\_\_\_ ne soit autorisé à faire exécuter le jugement par la force publique que dès le 1<sup>er</sup> septembre 2017.

**b.** Le 14 décembre 2016, la Cour a fait droit à la requête des recourants tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.

**c.** Le 19 décembre 2016, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement des recourants de toutes leurs conclusions.

Il a déposé une pièce nouvelle.

**d.** La cause a été gardée à juger le 5 janvier 2017, les recourants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

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

**a.** Le 4 août 2010, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, en tant que locataires, et C\_\_\_\_\_, en tant que bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE).

Le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'540 fr. par mois.

**b.** Le 13 avril 2016, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours 7'670 fr. à titre d'arriéré de loyer et charges pour les mois de février à

avril 2016, ainsi que les frais de rappel en 50 fr., précisant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

**c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 24 mai 2016, résilié le bail pour le 30 juin 2016.

**d.** Le 11 août 2016, le bailleur, agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, a déposé au Tribunal une requête tendant au prononcé de l'évacuation immédiate des locataires, concluant en outre à ce que le Tribunal l'autorise à faire exécuter le jugement par la force publique ou par un huissier judiciaire.

**e.** Lors de l'audience du 28 septembre 2016 devant le Tribunal, le locataire a indiqué que le retard dans le paiement du loyer était dû au fait que son employeur ne lui avait pas versé le salaire qu'il lui devait.

Le bailleur a pour sa part déclaré que le loyer était à jour.

Une seconde audience a eu lieu le 23 novembre 2016, lors de laquelle le bailleur a précisé que seule restait due l'indemnité de novembre 2016 en 2'540 fr.

Les locataires ont relevé qu'un montant de 1'252 fr., dû au titre de solde de décompte de chauffage, devait être déduit de cette somme. Ils ont conclu à ce qu'il soit sursis à l'évacuation jusqu'au 31 décembre 2017.

Le bailleur s'y est opposé, relevant que les retards de paiement étaient récurrents.

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 l'intimé est par conséquent irrecevable

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

- 
2. Les recourants ne contestent pas le principe de leur évacuation mais sollicitent l'octroi d'un délai pour l'exécution de celle-ci, au motif que l'ancien employeur du recourant ne l'a pas payé pendant deux mois, que l'arriéré de loyer est insignifiant et qu'ils ont un fils qui fréquente le cycle d'orientation, de sorte qu'il convient de sursoir à l'évacuation au moins jusqu'à la fin de l'année scolaire.

Le bailleur a quant à lui indiqué dans sa réponse du 19 décembre 2016 que l'indemnité due pour le mois de novembre 2016 avait été payée le 9 décembre 2016 et que l'indemnité de décembre 2016 n'avait pas encore été versée. Par gain de paix, il acceptait qu'un sursis au 30 mars 2017 soit accordé aux recourants.

**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 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 p. 339; 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 prévoit également que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

**2.2** En l'espèce, la Cour constate que l'arriéré de loyer est peu élevé puisque tant devant le Tribunal que devant la Cour, seule l'indemnité pour le mois en cours restait due au moment où la cause a été gardée à juger.

Compte tenu du fait que les recourants occupent le logement litigieux depuis plus de six ans et que la résiliation du bail a pris effet le 30 juin 2016, soit il y a quelques mois seulement, il se justifie, en application du principe de proportionnalité, de repousser quelque peu la date fixée par le Tribunal pour l'exécution forcée du jugement d'évacuation afin de permettre à l'enfant des recourants de terminer son année scolaire dans le cycle qu'il fréquente actuellement.

Ce délai supplémentaire est en outre de nature à permettre aux recourants de trouver une solution de relogement.

Le chiffre 2 du jugement querellé sera par conséquent modifié en ce sens que l'intimé sera autorisé à requérir l'exécution par la force publique de l'évacuation dès le 30 juin 2017.

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, 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 6 décembre 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1115/2016 rendu le 23 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15644/2016.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé et, statuant à nouveau sur ce point :

Autorise C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dès le 30 juin 2017.

Confirme pour le surplus le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*