

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15862/2013

ACJC/422/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 AVRIL 2014**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 novembre 2013, comparant en personne,

et

**C\_\_\_\_\_**, sises \_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par la régie **D\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_, case postale \_\_\_\_\_, Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.04.2014.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/1367/2013 du 19 novembre 2013, communiqué aux parties pour notification le 28 novembre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement n° 02 de huit pièces au rez-de-chaussée ainsi que la cave n° 15 y attenante dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_ ou la bailleresse) à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient en l'espèce réunies, de sorte que la bailleresse était fondée à donner le congé. Dès lors que les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, il y avait lieu de prononcer l'exécution immédiate du jugement requise par la bailleresse.

- b.** Par acte expédié le 6 mars 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ déclarent faire "appel" du jugement précité, dont ils demandent l'annulation. Ils concluent à la suspension de l'évacuation ou à ce qu'un délai d'une année leur soit accordé pour évacuer l'appartement.

Ils font valoir que B\_\_\_\_\_ avait été embauché par la société E\_\_\_\_\_, à Genève, à dater du 1<sup>er</sup> août 2012, laquelle avait fait défaut à ses obligations en ne payant pas les salaires. Ils indiquent toutefois avoir de bons espoirs de pouvoir résoudre ce problème dans de brefs délais. Dans le cas contraire, ils allèguent qu'il leur serait très difficile d'évacuer leur famille de manière immédiate "en ce début d'hiver", de même qu'il leur était impossible de trouver un logement dans un délai immédiat, du moins tant que B\_\_\_\_\_ n'aurait pas trouvé un nouvel emploi.

- c.** La bailleresse s'est opposée au prononcé de l'effet suspensif. Elle conclut à l'irrecevabilité du recours ainsi que des faits et conclusions nouvelles invoqués par les locataires et, au fond, au rejet du recours et à la confirmation du jugement.

Elle produit trois nouvelles pièces, soit deux décomptes d'encaissement des loyers (pièces n<sup>os</sup> 2 et 5) et le dossier de candidature des locataires (pièce n° 4).

- d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ont pas exercé leur droit à la réplique.

- e.** Par décision présidentielle du 17 décembre 2013, la demande d'effet suspensif du caractère exécutoire attaché au chiffre 2 du jugement entrepris a été rejetée.

---

f. Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 27 janvier 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Le Tribunal a retenu les faits suivants :

a. C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (marié à A\_\_\_\_\_ ) sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de huit pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

b. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 9'708 fr. par mois.

c. Par avis comminatoire du 20 décembre 2012, la bailleresse a mis en demeure A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de lui régler dans les trente jours le montant de 20'716 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 30 décembre 2012, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que la somme précitée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 1<sup>er</sup> février 2013, résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2013.

e. Par requête en protection de cas clair du 12 septembre 2013, la bailleresse a requis du Tribunal des baux et loyers le prononcé de l'évacuation des locataires et sollicité l'exécution directe du jugement.

f. Lors de l'audience du 19 novembre 2013 par-devant les premiers juges siégeant en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office du logement, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, exposant que l'arriéré s'élevait à 41'432 fr. B\_\_\_\_\_ a indiqué avoir rencontré des problèmes avec son employeur, lesquels étaient sur le point de se résoudre.

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

### **EN DROIT**

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC) et contenir des conclusions, sous peine d'irrecevabilité (REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/

---

LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n° 33 ss et 38 ad art. 311 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2368 ss). L'appelant doit indiquer les points attaqués de la décision et les modifications demandées; des conclusions au fond sont en principe nécessaires, pas seulement dans la motivation, mais aussi dans les conclusions indiquées comme telles; des conclusions tendant seulement au renvoi de la cause à l'autorité précédente ou à l'annulation de la décision ne sont en principe pas suffisantes et entraînent l'irrecevabilité de l'appel (ATF 133 III 489 consid. 3.1 = JdT 2008 I 10, par analogie; REETZ/THEILER, op. cit., n° 34 ad art. 311 CPC). Les conclusions de l'appelant doivent être suffisamment précises pour pouvoir, en cas d'admission, faire l'objet du dispositif et être exécutées sans autres précisions (LEUENBERGER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n° 28 ss ad art. 221 CPC).

**2.2** En l'espèce, bien que sollicitant l'annulation du jugement entrepris, les locataires n'ont conclu qu'à l'octroi d'un délai d'une année pour évacuer l'appartement litigieux. Ils n'ont ni mentionné ni *a fortiori* critiqué la décision portant sur leur évacuation du logement litigieux (ch. 1 du dispositif du jugement entrepris).

Il sera par conséquent retenu que leur acte ne porte que sur le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, en ce qu'il a prononcé l'exécution immédiate de l'évacuation de l'appartement litigieux, et non sur l'évacuation elle-même (ch. 1).

- 3. 3.1** Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En procédure sommaire, le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'acte de recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC).

Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009, p. 257 ss, p. 265; HOHL, op. cit., n° 2513 à 2515). Les principes exposés au considérant 2.1 ci-devant s'appliquent dès lors, *mutatis mutandis*.

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

**3.2** En l'espèce, le jugement entrepris a été rendu en procédure sommaire (art. 257 CPC [cas clair] et 339 al. 2 CPC [exécution]).

Déposé selon les formes et dans le délai de dix jours précité, l'acte de recours est dès lors recevable.

**3.3** Les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

---

Partant, les pièces n<sup>os</sup> 2, 4 et 5 nouvellement produites par l'intimée, irrecevables, seront écartées de la procédure, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

4. Les recourants sollicitent le prononcé d'un sursis d'un an à l'exécution du jugement d'évacuation.

**4.1** En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC; ACJC/1314/2011 du 17 octobre 2011 consid. 5.5.1).

**4.2** Selon l'art. 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil et d'autres lois en matière civile (ci-après : LaCC), le Tribunal des baux et loyers peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire 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.

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convient d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi 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 dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

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 n'est pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

**4.3** En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - n'a pas accordé de sursis à l'exécution de l'évacuation prononcée, l'intimée étant autorisée à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

Les recourants n'indiquent pas en quoi cette décision serait contraire à la loi. Ils sollicitent toutefois l'octroi d'un délai d'une année en indiquant qu'il leur paraît difficile d'évacuer leur famille de manière immédiate "en ce début d'hiver" et impossible de trouver un logement alternatif dans un "délai immédiat" tant que l'époux n'aurait pas retrouvé un nouvel emploi.

Force est de constater qu'il ne s'agit pas là de motifs humanitaires tels qu'évoqués par la jurisprudence citée au considérant précédent.

En outre, les recourants n'ont pas établi avoir réglé l'arriéré des loyers dus, lequel s'élevait à plus de 40'000 fr. en novembre 2013. Si ce fait ne constitue pas en soi une circonstance pertinente pour refuser le sursis à l'exécution, il entre toutefois en considération dans le cadre des éléments à pondérer en vertu du principe de la proportionnalité.

Partant, en l'absence de motifs humanitaires et en présence d'un arriéré de loyer non négligeable, il ne peut être reproché aux premiers juges une violation de l'art. 30 al. 4 CC en ce qu'ils n'ont pas prononcé de sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, suspension qui n'avait au demeurant pas été sollicitée par les locataires.

Le recours sera dès lors rejeté.

5. La valeur litigieuse est, en l'espèce, manifestement supérieure à 15'000 fr. au vu du loyer mensuel de 9'708 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF; arrêts du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1; 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1), ouvrant la voie du recours en matière civile.
6. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (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 recevable le recours formé le 6 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1367/2013 rendu le 19 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15862/2013-7-SE.

Déclare irrecevables les pièces n<sup>os</sup> 2, 4 et 5 produites par C\_\_\_\_\_, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

**Au fond :**

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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.*

*La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 6).*