

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1594/2018

ACJC/937/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 12 JUILLET 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mars 2018, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8-10, Case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/217/2018 du 13 mars 2018, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ (ci-après : le locataire) à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tous tiers le local commercial de 75m² au rez supérieur de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1), a autorisé les B_____ (B_____) (ci-après : le bailleur) à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que bien que le congé ordinaire sur lequel se basait la requête avait été contesté par devant les autorités judiciaires, il était depuis lors validé et entré en force. Le locataire ne disposait donc plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux des bailleurs. Par ailleurs, le fait qu'une évacuation immédiate puisse entraîner une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur ses employés et ses patients, n'était pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution sans délai du jugement d'évacuation, que les bailleurs ont requise.

- B. a.** Par acte déposé le 22 mars 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Ses conclusions tendent à ce que, préalablement, l'effet suspensif soit restitué au fond, à ce que le jugement soit annulé en tant qu'il le condamne à évacuer immédiatement les locaux et autorise les bailleurs à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement, un délai devant lui être accordé au 31 août 2018 pour évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers le local commercial en cause.

A l'appui de son recours, il fait valoir que compte tenu du nombre de patients qu'il traitait quotidiennement et des handicaps dont ils étaient atteints, d'une part, du fait qu'il avait trouvé de nouveaux locaux mais que ceux-ci n'étaient pas immédiatement disponibles, d'autre part, et que les locaux concernés sont des surfaces administratives dont les bailleurs n'ont pas un besoin urgent, et enfin, il devait bénéficier d'un sursis au départ pour motif humanitaire, au sens de l'art. 30 al. 3 LaCC, dès lors qu'il n'avait bénéficié d'aucune prolongation de bail et qu'il avait toujours régulièrement payé son loyer.

b. Par arrêt ACJC/398/2018 du 3 avril 2018, la Cour de justice a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement.

c. Par réponse du 5 avril 2018, les B_____ concluent au rejet de ce recours, à la confirmation du jugement ainsi qu'au déboutement du locataire et de toute autre partie, de toute autre ou contraire conclusion.

Le bailleur a exposé que les motifs humanitaires ne peuvent concerner que le locataire, et non ses clients, que le locataire bénéficie de nouveaux locaux lui permettant de poursuivre son activité commerciale, au besoin en ayant recours à des bassins disponibles dans le canton, et que les locaux sont impérieusement nécessaires au bailleur.

d. Par réplique du 19 avril 2018, le locataire a intégralement persisté dans les explications données à l'appui de ses écritures du 22 mars 2018.

e. Par courrier du 24 avril 2018, le bailleur a persisté dans ses conclusions.

f. Par courrier du greffe du 26 avril 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local commercial de 75m² au rez supérieur de l'immeuble sis _____ (GE).

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 24'401 fr. par an.

c. La bail a été résilié par le bailleur le 3 octobre 2014, avec effet au 30 juin 2016.

d. Par jugement du 27 septembre 2016 (JTBL/875/2016), le Tribunal a admis la validité du congé, confirmée par arrêt de la Cour de justice du 25 septembre 2017 (ACJC/1201/2017) et par arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} mars 2018 (4A_____/2017).

e. Par requête déposée le 23 janvier 2018, le bailleur a sollicité l'évacuation du locataire. Il a également requis l'exécution directe du jugement d'évacuation.

f. Entendu par le Tribunal le 13 mars 2018, le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il s'est opposé au délai de départ demandé par le locataire, rappelant que le congé avait été notifié en octobre 2014, soit il y a plus de trois ans, que des travaux aux B_____ étaient toujours en cours en raison de la présence du locataire, alors qu'ils auraient dû être terminés, que trois bureaux étaient prévus pour l'échéance du bail, mais que les travaux avaient été retardés en raison de la procédure, et que le locataire n'avait pas démontré avoir fait de recherches de locaux depuis ce temps, fait relevé par le Tribunal fédéral dans son arrêt.

Lors de cette même audience, le locataire a déclaré avoir trouvé des locaux bruts, dans lesquels un bassin devait être construit. Un délai de six mois devait lui permettre d'aménager les locaux. Il avait trois employés et une femme de ménage, et traitait des patients handicapés, des personnes autistes et âgées, soit environ 35 patients par jour.

Les parties ont plaidé et ont persisté dans leurs conclusions à l'audience du 13 mars 2018 et la cause a été gardée à juger à l'issue de celle-ci.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel n'est pas recevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel.

1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC). La réponse doit être déposée dans le même délai que le recours (art. 322 al. 2 CPC).

1.3 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

1.4 Le jugement querellé du 13 mars 2018, étant rendu par le tribunal de l'exécution, en procédure sommaire, seule la voie du recours est ouverte. Le recours et la réponse y relative ont été remis dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 et 322 CPC). Ils sont donc recevables.

-
2. Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).
 3. Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).
 4. Le recourant soutient que le Tribunal a violé l'art. 30 LaCC en retenant que les locaux commerciaux étaient exclus du champ d'application de cette disposition. Les premiers juges auraient également méconnu le principe de proportionnalité.

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. Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, 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.

Après leur audition et l'audition des parties, 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 ou du fermier (art. 30 al. 4 LaCC).

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n° 15 ad art. 343 CPC).

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une telle méthode d'exécution (HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 320). Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 216-217).

La Cour a déjà eu l'occasion de trancher la question, affirmant que la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2 ; ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2).

En effet, la législation cantonale réserve l'octroi d'un tel sursis au cas des logements d'habitation seulement. Sont donc clairement exclus du champ d'application défini à l'art. 30 LaCC les locaux commerciaux. Si le législateur cantonal avait eu la volonté d'étendre le champ d'application de l'art. 30 LaCC aux locaux commerciaux, il n'aurait pas utilisé la formulation restrictive de "Procédure

en cas d'évacuation d'un logement" et l'aurait étendue aux locaux commerciaux. Cette volonté de restreindre le champ d'application de cette disposition se retrouve dans le libellé de l'art. 30 al. 3 LaCC qui stipule que lorsque le juge est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux. Il en découle que ces représentants ne siègent pas lorsque le Tribunal statue sur l'exécution d'un jugement d'évacuation portant sur des locaux commerciaux, aucune protection sociale accrue n'étant reconnue dans ce cas. Il convient de relever à ce stade que le Code de procédure civile fédérale a pour vocation de traiter de manière exhaustive la question de l'exécution des décisions au Titre 10, chapitre I, du CPC, soit les articles 334 à 346, et les mesures que peut prononcer le tribunal d'exécution (GAILLARD, *Le Code de procédure civile, Aspects choisis*, Bâle 2011, p. 173, LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Lausanne 2011, p. 220 ch. 3.6). Les lois d'application cantonales n'ont donc pas vocation à instaurer des conditions supplémentaires à celles définies par le CPC en matière de sursis à l'exécution d'un jugement et rendre l'exercice de ce droit plus contraignant. Ainsi, la jurisprudence de la Cour ne saurait en tous les cas être interprétée dans le sens voulu par le recourant et étendre l'octroi d'un sursis à l'expulsion pour motifs humanitaires au cas des locaux commerciaux, sauf à entreprendre une interprétation extensive du texte légal. Il n'y a donc pas lieu de se distancer du texte légal parfaitement clair et dépourvu d'ambiguïté voulu par le législateur cantonal dans une matière de surcroît réglée exhaustivement par le Code de procédure civile fédérale (ACJC/ 240/2014 du 24 février 2014 consid. 5.2).

S'agissant du principe de proportionnalité, il avait été retenu - dans une jurisprudence ancienne, rendue sous l'égide de l'ancienne loi de procédure civile cantonale (aLPC) et de l'art. 474A aLPC, toujours valable sous le nouveau droit, qui autorisait le juge de l'expulsion à surseoir au jugement d'expulsion pour des motifs humanitaires - que le droit cantonal de procédure ne saurait entraver indûment l'exercice du droit matériel du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) en octroyant par exemple à l'ancien locataire des délais de départ équivalant à des prolongations de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO. Lorsqu'elle procédait à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité devait néanmoins tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convenait 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).

Toutefois, bien que ce cas ait traité à nouveau d'un logement d'habitation, le principe de proportionnalité se trouvait matérialisé par le fait que la personne concernée se trouvait privée soudainement de tout abri. Le principe général de proportionnalité s'applique également en matière de locaux commerciaux, l'évacuation s'accompagnant d'un arrêt immédiat de l'activité commerciale qui y est déployée.

Enfin, la Cour a déjà retenu que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

4.2 En l'occurrence, aucun motif humanitaire, au sens de l'art. 30 LaCC, n'entre en considération, puisqu'il s'agit de locaux commerciaux.

Même à considérer le principe de proportionnalité, la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé au locataire il y a plus de trois ans, et même s'il n'a pas obtenu de prolongation, il a pu de fait continuer à occuper les locaux pendant plus de trois ans. Par ailleurs, il a été constaté dans la procédure en contestation du congé que le locataire n'avait pas procédé à la recherche de locaux de remplacement, raison pour laquelle il n'a obtenu aucune prolongation de bail.

Le locataire a de fait bénéficié de temps pour planifier son départ et n'a pas dû faire face à un départ précipité. A travers la présente procédure de recours, il aura, de fait, pu bénéficier d'un délai supplémentaire d'environ trois mois, correspondant finalement aux brefs sursis.

Enfin, les intérêts respectifs des parties ont été largement examinés et pris en compte par les autorités judiciaires précédentes et leur examen n'a plus sa place au stade de l'exécution du jugement d'évacuation.

Dès lors et au vu de ces éléments, la Cour rejettera le recours.

- 5.** 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 22 mars 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/217/2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1594/2018.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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 a priori supérieure ou égale à 15'000 fr.