REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17164/2020 **ACJC/381/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 MARS 2021

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, tous deux domiciliés route _____, _____ (GE), appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2020, comparant d'abord par Me Diego DUGERDIL, avocat, puis en personne,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, intimés, comparant tous deux par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/799/2020 du 3 novembre 2020, expédié pour notification aux parties le 9 novembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la villa de six pièces sise route 1_____ à E_____ [GE] (ch. 1), autorisé C_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 1er février 2021 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal, s'agissant de la date de l'exécution de l'évacuation, a pris en considération le montant de l'arriéré, les "faux produits" par les locataires, le fait que le logement était occupé par une famille de cinq personnes et l'accord des propriétaires.

B. Par acte du 23 novembre 2020 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel subsidiairement recours contre la décision précitée. Ils ont conclu à l'annulation du chiffre 2 de celle-ci, cela fait à ce que C_____ et D_____ soient autorisés à requérir leur évacuation par la force publique dès le 30 juin 2021, subsidiairement à ce que la cause soit retournée au Tribunal pour nouvelle décision, avec suite de frais et dépens.

A titre préalable, ils ont requis le bénéfice de l'effet suspensif au recours, ce qui a été refusé par arrêt de la Cour du 2 décembre 2020.

C_____ et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel et au rejet du recours.

A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Le 29 mai 2020, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur une villa de six pièces sise route 1_____ à E_____ [GE]. Le montant du loyer était fixé à 5'600 fr. par mois.

b. Par avis du 19 juin 2020, C_____ et D_____ ont mis en demeure A_____ et B_____ de leur verser dans les trente jours 5'620 fr. représentant le loyer du mois de juin 2020 et des frais de mise en demeure, et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral du montant réclamé, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement payé dans le délai imparti, C_____ et D_____ ont, par avis officiels du 29 juillet 2020, résilié le bail pour le 31 août 2020.

c. Par acte du 3 septembre 2020, C_____ et D_____ ont saisi le Tribunal d'une action en évacuation, dirigée contre A_____ et B_____ et requis l'exécution directe de celle-ci.

d. A l'audience du Tribunal du 3 novembre 2020, ils ont persisté dans leurs conclusions, précisant que l'arriéré s'élevait à 8'600 fr.

A_____ et B_____ ont conclu au rejet de la demande, et requis un délai à fin juin 2021. Ils ont déclaré vivre dans la villa avec leurs trois enfants, le premier ajoutant qu'il avait trouvé un nouvel emploi d'ambassadeur du Congo aux Emirats Arabes Unis, à compter de janvier 2021 moyennant un salaire mensuel de 10'000 fr. à 15'000 fr. par mois, sa femme percevant pour sa part 6'000 fr. à 7'000 fr. par mois comme infirmière. Ils se sont engagés à verser le loyer, et annoncé qu'ils avaient donné un ordre de paiement le jour même à concurrence de 3'000 fr. Les bailleurs se sont opposés au délai requis, se déclarant d'accord avec un délai au 31 janvier 2021.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 CPC).

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par le Tribunal (art. 309 let. a CPC).

L'acte a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte que, seule l'exécution de l'évacuation étant attaquée, le recours est recevable tandis que l'appel est irrecevable.

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

2. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 30 al. 1 LaCC ainsi que le principe de proportionnalité.

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, le Tribunal a tenu compte de ce que les recourants occupaient les locaux en famille, de ce que les intimés avaient consenti à un délai à fin janvier 2021, et s'est référé pour le surplus au montant de l'arriéré et aux "faux produits" par les précités.

Les recourants ne tentent pas de démontrer que ces motifs seraient dépourvus de pertinence, au regard des principes rappelés ci-dessus. Ils se bornent à évoquer un paiement de 3'000 fr. effectué le jour de l'audience du Tribunal et la date prévue de prise d'emploi du recourant, sans expliquer en quoi ces circonstances, à supposer qu'elles soient établies, seraient décisives. Ils se réfèrent encore à une supposée volonté de conciliation des intimés, laquelle s'est toutefois épuisée dans le délai accordé par les premiers juges.

En tout état, l'arriéré de loyer n'étant pas entièrement couvert, et les recourants ayant obtenu de fait une prolongation de délai (le congé ayant été signifié pour le 31 août 2020) en raison de la présente procédure, ni l'art. 30 al. 4 LaCC ni le principe de proportionnalité n'ont été violés.

Il s'ensuit que le recours, infondé, sera rejeté.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours et irrecevable l'appel formés le 23 novembre 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/799/2020 rendu le 3 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17164/2020-7-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. cf. consid. 1.2