

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18082/2017

ACJC/376/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 MARS 2018

Entre

A _____ **et B** _____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2017, 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), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.03.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/879/2017 rendu le 25 septembre 2017, notifié aux parties par plis recommandés du 27 septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment autorisé C_____ à faire exécuter par la force publique le procès-verbal de conciliation ACCBL/379/2017 du 11 avril 2017, dès le trentième jour après l'entrée en force dudit jugement (ch. 1 du dispositif).
- B.**
- a.** Par recours déposé le 9 octobre 2017 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ concluent à l'annulation du jugement susmentionné et à ce que l'exécution par la force publique ne soit autorisée qu'à partir du 1^{er} mars 2018. Préalablement, ils sollicitent l'octroi de l'effet suspensif.
- b.** Invitée à se déterminer C_____ a déposé une écriture du 17 octobre 2017 par laquelle elle conclut au rejet de la demande d'effet suspensif ainsi que du recours. Elle indique que les recourants ne paient plus aucun montant depuis mai 2017 et qu'ils ne démontrent pas rechercher un nouveau logement.
- c.** Par arrêt n° ACJC/1345/2017 du 23 octobre 2017, la Présidente de la Chambre des baux et loyers a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du jugement attaqué.
- d.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 6 novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ et A_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** Les parties ont été liées par un contrat de sous-location portant sur un appartement de 4 pièces au 4^{ème} étage, n° 1_____, situé _____ à _____ (GE).
- b.** Le loyer a été fixé à 2'150 fr. par mois, charges comprises.
- c.** Par procès-verbal de conciliation du 11 avril 2017, C_____, en tant que sous-bailleresse, a convenu avec A_____ et B_____ (ci-après dénommés : les sous-locataires), que ces derniers s'engageaient à libérer de leur personne, de leurs biens et de tout tiers faisant ménage commun avec eux, l'appartement susmentionné, d'ici au 30 juin 2017, étant précisé que ledit procès-verbal valait jugement d'évacuation dès le 1^{er} juillet 2017 et décision entrée en force au sens de l'art. 208 al. 2 CPC.
- d.** Par requête expédiée le 9 août 2017, la sous-bailleresse a demandé au Tribunal qu'il l'autorise à requérir l'évacuation par la force publique des sous-locataires. Elle précisait que ces derniers occupaient toujours le logement visé et qu'ils ne payaient plus leur loyer.

e. A l'audience du 25 septembre 2017 du Tribunal, les sous-locataires ont indiqué occuper l'appartement avec leurs quatre enfants de 15, 17, 18 et 21 ans. Ils ont affirmé avoir effectué des recherches d'appartement, mais sans produire aucune pièce à ce sujet. Ils ont reconnu ne plus avoir payé de sous-loyer depuis mai 2017. Ils ont requis un sursis à l'évacuation jusqu'au 30 juin 2018. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

f. Dans son jugement du 25 septembre 2017, le Tribunal a notamment retenu que la sous-bailleresse restait responsable du paiement du loyer vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble et que les sous-locataires n'avaient pas établi avoir effectué des démarches en vue de se reloger. Ainsi, un sursis à l'exécution limité à trente jours a été fixé.

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Le délai pour l'introduction du recours est de 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire, comme en l'espèce (art. 321 al. 2 CPC et art. 339 al. 2 CPC). Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

1.2 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

2. **2.1** Les recourants se plaignent du délai fixé par le Tribunal pour l'exécution du procès-verbal d'évacuation. Ils considèrent que trente jours sont insuffisants compte tenu de la présence de leurs quatre enfants. Selon eux, le Tribunal aurait dû surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation, pour des motifs humanitaires, en application de l'art. 30 al.4 LaCC. Ils soutiennent que la formation de chacun de leurs enfants serait compromise dans l'hypothèse d'une expulsion précipitée.

2.2 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 (LaCC) 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.

2.3 En l'espèce, les recourants se sont engagés devant la Commission de conciliation en matière des baux et loyers à restituer l'appartement litigieux pour le 30 juin 2017, ledit procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} juillet 2017.

Ils ne paient plus de sous-loyer depuis mai 2017, sans fournir aucune explication à ce sujet. Ils n'ont pas établi avoir effectué de sérieuses recherches de relogement, puisqu'aucune pièce n'a été produite en première instance. Pour le surplus, les recourants ne démontrent pas en quoi un sursis supplémentaire, dépassant celui accordé par le Tribunal, limiterait sensiblement les conséquences d'une expulsion forcée. Même s'il était admis que leurs enfants soient en formation, ce que les recourants n'ont ni allégué, ni démontré en première instance, on ne voit pas en quoi un changement de domicile serait en soi susceptible de mettre ladite formation en danger.

Pour le surplus, les recourants n'expliquent d'aucune manière pour quelle raison les dispositions constitutionnelles et de droit international invoquées, relatives notamment au droit au logement, permettraient de surseoir à leur évacuation. Il est rappelé que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter auxdits droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, le jugement attaqué est conforme au droit. En particulier, il ne consacre pas une violation du principe constitutionnel de la proportionnalité. L'intérêt de l'intimée à l'exécution de l'évacuation n'est en effet pas négligeable, puisqu'elle continue à être redevable du loyer principal à l'égard de la propriétaire de l'immeuble, sans pouvoir utiliser à cette fin les sous-loyers des recourants.

- 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 interjeté le 9 octobre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/879/2017 rendu le 25 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18082/2017-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours:

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.