

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18108/2013

ACJC/776/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 27 JUIN 2014

Entre

A _____ et B _____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 janvier 2014, comparant en personne,

et

C _____, ayant son siège _____ (GE), intimée, représentée par la régie D _____, _____(GE), dans les locaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.07.2014.

EN FAIT

A. a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 23 avril 2011 portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le loyer initial, inchangé depuis, a été fixé à 1'370 fr. par mois, charges comprises.

c. Par avis comminatoires du 13 décembre 2012 adressés par plis recommandés séparés aux locataires, la bailleresse, représentée par D_____ (ci-après : la régie), a mis ces derniers en demeure de payer, dans un délai de trente jours, 2'740 fr. correspondant aux loyers échus (charges comprises) de novembre et décembre 2012.

Elle les a informés qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que les locataires ne s'étaient pas acquittés des montants dus à l'échéance du délai imparti, la bailleresse a résilié, pour le 28 février 2013, le bail de l'appartement, par avis officiels du 22 janvier 2013 qui leur ont été adressés par plis recommandés séparés.

e. A la suite d'un téléphone des locataires, la régie leur a adressé un courrier le 1^{er} mars 2013 leur rappelant que, faute d'avoir respecté le délai de paiement imparti dans son courrier du 13 décembre 2012, le bail se trouvait résilié. A dater de ce jour, les versements effectués seraient acceptés à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux. En outre, si les locataires ne versaient pas l'arriéré de loyers, de 4'110 fr., dans un délai échéant le 5 mars 2013, la bailleresse se verrait contrainte de déposer une requête en évacuation sans nouvel avertissement.

f. Par courrier subséquent du 20 mars 2013, la régie a accusé réception du paiement des locataires de 4'350 fr., ayant mis à jour le compte au 31 mars 2013. Elle a précisé aux locataires qu'un délai d'épreuve de six mois leur était accordé durant lequel la bailleresse examinerait la réception des versements des indemnités pour occupation illicite, qui devaient lui parvenir avant le 10 de chaque mois.

B. a. Par requête de cas clair déposée par devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 23 août 2013, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires de l'appartement de trois pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, et a requis l'exécution immédiate du jugement.

Elle a allégué que les locataires avaient à nouveau pris du retard dans le paiement de leurs indemnités pour occupation illicites et restaient lui devoir la somme de 4'110 fr. correspondant aux indemnités de juin à août 2013, ainsi que 498 fr. 30 relatifs au décompte de chauffage pour la période du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2013.

b. Lors de l'audience qui s'est tenue le 15 octobre 2013 devant le Tribunal, en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office du logement, la bailleresse a persisté dans sa demande. Elle a allégué qu'un versement de 1'370 fr. était intervenu dans le délai comminatoire et confirmé que les locataires avaient, à l'époque, mis leur compte à jour au 31 mars 2013. Ils devaient toutefois désormais 5'978 fr. 30.

A_____, qui représentait valablement son épouse, a déclaré être indépendant et avoir des problèmes pour encaisser certaines factures. Il réalisait des revenus mensuels d'environ 4'000 fr. Son épouse percevait des revenus de l'ordre de 2'000 par mois. Ils occupaient l'appartement avec leur fille âgée de 14 ans.

La bailleresse a informé le Tribunal, sans être contestée, avoir produit le 27 septembre 2013 sa créance dans la faillite personnelle de A_____, qui avait été prononcée en août 2013.

Au terme de cette audience, A_____ a été invité par l'Hospice général à se présenter au centre social pour faire le point de sa situation tant sur le point financier qu'administratif.

c. Lors de l'audience subséquente du 14 janvier 2014 devant le Tribunal, en présence de représentants des institutions précitées, la bailleresse a allégué que l'arriéré s'élevait à 4'608 fr. 30.

A_____ a confirmé avoir toujours trois mois de retard dans le paiement des indemnités. Il a indiqué s'être rendu au centre social de son quartier mais, son permis de séjour n'étant plus valable, il n'avait pas pu effectuer de démarches. Il a annoncé vouloir prendre contact "*dans le meilleur délai*" avec l'Hospice général.

La bailleresse a informé le Tribunal que la faillite du locataire était toujours en cours. Un plan de remboursement de l'arriéré ne pouvant être proposé, elle a persisté dans sa demande.

d. Par jugement JTBL/67/2014 du 22 janvier 2014, communiqué aux parties pour notification le même jour, le Tribunal a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de trois pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation des précités par la force publique (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies, de sorte que la bailleresse était fondée à donner le congé litigieux. Les locataires ne disposant plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, leur évacuation devait être prononcée. Il y avait par ailleurs lieu d'ordonner, à la requête de la bailleresse, l'exécution de la décision.

e. Les plis recommandés contenant le jugement précité, adressés séparément aux locataires, n'ont pas été réclamés à l'office postal, qui les a retournés au Tribunal à l'issue du délai de garde le 4 février 2014. L'exemplaire destiné à A_____ lui a été renvoyé par courrier simple, le 7 février 2014, par le greffe du Tribunal. L'exemplaire destiné à B_____ a été placé, le 10 février 2014, dans sa boîte aux lettres par huissier judiciaire, lequel a en outre laissé un avis de passage sur la porte de l'appartement.

- C. a. Par courrier reçu par la Cour de justice le 13 février 2014, A_____ et B_____ ont indiqué faire appel de ce jugement. Ils allèguent avoir déjà réglé 60% de la totalité des arriérés, soit 2'600 fr. versés le 21 janvier 2014, et rester encore devoir 2'000 fr. Ils font en outre valoir ne pas avoir "*reçu de la régie un délai final pour quitter [recte : acquitter] la somme totale des arriérés*", que leur demande auprès de l'Hospice général est en cours, avoir un rendez-vous le 14 février 2014 auprès de cet organisme, que B_____ est enceinte, qu'il "*n'y a pas un autre appartement pour s'installer*", et qu'en cas de confirmation de la décision d'évacuation, ils sollicitent un congé supplémentaire jusqu'au 31 mars 2014 pour trouver un autre logement.

Ils produisent deux pièces nouvelles à l'appui de leur appel, soit la confirmation de l'ordre de paiement du 21 janvier 2014 et une attestation de grossesse datée du 4 février 2014.

b. Par avis du 25 février 2014, C_____ a été invitée à répondre dans un délai de dix jours. Ce pli, adressé à la bailleresse auprès de la régie, a été reçu par cette dernière le 27 février 2014.

c. C_____ a répondu à l'appel par acte remis à un office postal suisse le 11 mars 2014.

d. A_____ et B_____ n'ont pas répliqué et les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 8 avril 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, n° 8 ad art. 308 CPC).

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). 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).

Dans le cas d'espèce, la durée séparant le dépôt du recours du départ prévisible des locataires peut être estimée à neuf mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce dernier et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr. (1'370 fr. x 9 = 12'330 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

2.2 Le délai d'appel est de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b et 257 CPC), procédure choisie par l'intimée.

Reçu par l'autorité de céans dans le délai de dix jours dès la notification du jugement (art. 138 al. 3 let. a CPC, 257 et 314 al. 1 CPC) et dans le respect des formes prévues par l'art. 311 al. 1 CPC, l'acte d'appel a été formé dans le délai légal.

2.3 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel - que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire -, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'occurrence, les locataires invoquent le fait qu'ils n'auraient pas reçu de la part de la régie un délai final pour acquitter la somme totale des arriérés.

Même en faisant preuve d'indulgence au regard du fait que les locataires agissent en personne, il sera retenu que ce grief est insuffisant au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, dès lors que cette critique, faisant référence aux indemnités pour occupation illicite dont les intéressés restent devoir un solde, ne porte manifestement pas sur les motifs du jugement d'évacuation entrepris.

L'appel, en tant qu'il serait dirigé contre le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, est dès lors irrecevable.

- 3. 3.1** Le jugement entrepris a ordonné l'exécution de la décision prononçant l'évacuation. Seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution d'une décision prononcée par le Tribunal (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

A teneur de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), procédure qui s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

En l'occurrence, le recours, déposé dans le délai précité et dans le respect des formes prévues par la loi, est recevable.

3.2 Le recours doit être 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). Les principes énoncés au considérant 2.3 *supra* s'agissant de la motivation de l'appel s'appliquent dès lors *mutatis mutandis*.

En l'espèce, les recourants demandent que leurs démarches ainsi que la maternité de la recourante soient prises en compte, et concluent à ce que leur soit accordé un délai au 31 mars 2014 pour trouver un logement.

Cette motivation est suffisante, au sens de l'art. 321 al. 1 CPC, de sorte que le recours sera déclaré recevable en tant qu'il vise les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris.

3.3 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne, 2010, n° 2307).

3.4 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC). Il ne sera dès lors pas tenu compte des nouvelles pièces

produites par les recourants, ces dernières n'étant au surplus pas visées par l'art. 341 al. 3 CPC - cf. consid. 3.5.1 infra.

3.5 La réponse au recours doit être déposée dans le même délai que celui-ci (art. 322 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'intimée a reçu le 27 février 2014 le pli l'invitant à répondre au recours dans un délai de dix jours, qui venait dès lors échéance le 10 mars 2014 (art. 142 al. 1 et 2, 143 al. 1 CPC). Expédiée le 11 mars 2014, la réponse est dès lors tardive. Irrecevable, il n'en sera pas tenu compte.

3.6 A l'appui de leur recours, les recourants se plaignent de ce que l'intimée ne leur aurait pas fixé de délai pour payer l'arriéré; ils demandent que du temps leur soit accordé pour trouver une solution de logement et requièrent un report de l'exécution au 31 mars 2014.

3.6.1 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.

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).

3.6.2 En l'espèce, les recourants n'allèguent pas que l'intimée leur aurait accordé un sursis ou que des faits déterminants se seraient produits depuis le prononcé de la décision, s'opposant à son exécution. Ils indiquent avoir entamé des démarches auprès de l'Hospice général, comme ils l'avaient évoqué lors de la dernière audience devant le Tribunal, mais il ne s'agit pas là d'un fait de nature à empêcher l'exécution de la décision au sens des dispositions susvisées.

3.6.3 Les recourants invoquent par ailleurs leur situation financière et familiale précaire.

3.6.3.1 Selon l'art. 30 al. 4 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 ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

3.6.3.2 En l'espèce, le Tribunal, après avoir examiné - dans la composition prévue par la loi - à deux reprises la situation des recourants, les 15 octobre 2013 et 14 janvier 2014, leur a accordé un délai supplémentaire d'environ un mois en sursoyant à l'exécution du jugement d'évacuation jusqu'au 28 février 2014 (l'évacuation par la force publique étant autorisée dès le 1^{er} mars 2014).

Le fait que les locataires allèguent se trouver dans une situation financière difficile, ne pas trouver de logement de remplacement et attendre un autre enfant, ne constitue pas un motif humanitaire de nature à justifier l'octroi d'un sursis plus long à l'exécution du jugement d'évacuation, à teneur de l'art. 30 al. 4 LaCC et de la jurisprudence sus-évoquée.

Le sursis au 1^{er} mars 2014 accordé pour exécuter le jugement d'évacuation apparaît conforme au principe de la proportionnalité, compte tenu des délais qui avaient été accordés précédemment par l'intimée (qui n'avait pas requis immédiatement leur évacuation), puis par le Tribunal qui a entendu les recourants à deux reprises en présence des représentants d'institutions sociales, et dans la mesure également où l'intimée n'a pas fait valoir un motif particulier rendant nécessaire la reprise de la possession immédiate de l'appartement avant l'écoulement du délai accordé. Le fait que les indemnités d'occupation ne soient pas régulièrement payées ne constitue pas en tant que tel une circonstance pertinente pour refuser le sursis à l'exécution, mais il entre en considération dans le cadre des éléments à

pondérer en vertu du principe de la proportionnalité, pondération qui a été dûment effectuée en l'espèce par les premiers juges sur la base de toutes les circonstances.

Il en résulte que les premiers juges, en tant qu'ils ont autorisé l'intimée à requérir l'exécution de l'évacuation des recourants par la force publique dès le 1^{er} mars 2014, n'ont pas violé l'art. 30 al. 4 LaCC.

3.6.4 Au surplus, les recourants ont sollicité un report de l'exécution au 31 mars 2014, délai qui est désormais échu depuis deux mois. Si tant est que le recours ait encore un intérêt, il sera rejeté pour les raisons qui précèdent.

- 4.** 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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 13 février 2014 par B_____ et A_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/67/2013 rendu le 22 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18108/2013-7-SE.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

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. 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.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 2.1 supra).