

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18853/2017

ACJC/935/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 12 JUILLET 2018**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur A\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2017, représentés tous deux 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\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, 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/1072/2017 du 28 novembre 2017, communiqué aux parties par pli du 30 novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a débouté B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont nié l'existence d'un bail tacite entre les parties. Ils ont également retenu que le jugement d'évacuation du 8 janvier 2010 entré en force et l'ordonnance du Procureur général du 11 mai 2010 ordonnant à la force publique de procéder à l'exécution forcée de ce jugement, n'étaient pas périmés.

- a.** Par acte adressé le 16 janvier 2018 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire, subsidiairement, à la constatation de l'existence d'un contrat de bail à loyer tacite entre les parties, plus subsidiairement, à la constatation de la péremption du droit à demander l'évacuation sur la base du jugement n° JTBL/15/2010 du 8 janvier 2010 dans la cause n° C/1\_\_\_\_\_/2009 et, encore plus subsidiairement, à la constatation que ce jugement n'est pas exécutable faute de prononcé de mesures d'exécution.

Les locataires font griefs aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendus, ayant refusé d'auditionner les deux témoins qu'ils avaient proposés, et n'ayant pas motivé ce refus, de n'avoir pas admis l'existence d'un contrat de bail à loyer tacite entre les parties, le bail ayant été résilié plus de sept ans avant que la bailleresse ne demande l'exécution de l'évacuation.

Ils soutiennent également que le droit de demander l'exécution du jugement d'évacuation du 8 janvier 2010 et l'ordonnance d'exécution de ce jugement sont périmés.

- b.** C\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

- c.** Les locataires n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 8 mars 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

- a.** C\_\_\_\_\_ d'une part, [bailleresse,] et d'autre part, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu, le 5 mars 2008, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de six pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_.

**b.** Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, neuf mois et quinze jours, du 15 mars 2008 au 31 décembre 2009, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

**c.** Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 2'608 fr. à partir du 1<sup>er</sup> mai 2009 et les charges se montaient à 190 fr. par mois.

**d.** Par avis comminatoires du 16 septembre 2008, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 5'454 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois d'août et septembre 2008, sous peine de la résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti.

**e.** Un arrangement de paiement a été conclu entre les parties le 31 octobre 2008, à teneur duquel l'arriéré de loyer devait être rattrapé à raison de 400 fr. par mois en sus des mensualités courantes.

Ledit arrangement n'ayant pas été respecté par les locataires, la bailleuse a résilié le contrat de bail à loyer par avis officiel du 21 avril 2009 pour le 31 mai 2009 au motif que la mise en demeure du 16 septembre 2008 était restée vaine.

**f.** Suite à la requête en évacuation déposée le 8 juin 2009 par la bailleuse, le Tribunal a prononcé, par jugement du 8 janvier 2010, l'évacuation des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Le 11 mai 2010, le Procureur général a ordonné à la force publique de procéder à l'exécution forcée du jugement d'évacuation du 8 janvier 2010.

Par courrier du 18 mai 2010 adressé à D\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, la régie lui a indiqué qu'elle n'entendait pas exiger l'évacuation des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ aussi longtemps que l'indemnité courante et l'acompte de rattrapage convenus entre les parties seraient acquittés ponctuellement.

**g.** Le 21 juin 2010, la bailleuse a mis en demeure les locataires de s'acquitter du montant de 500 fr. au titre d'acompte de rattrapage. Il était rappelé que l'évacuation avait été suspendue à la condition du versement ponctuel tant de l'indemnité courante que de l'acompte de rattrapage sous peine d'évacuation.

**h.** Entre le 16 mars 2011 et le 28 novembre 2012, diverses mises en demeure ont été adressées aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en raison de plusieurs retards de paiement des indemnités courantes et de rattrapage. A chaque reprise à l'exception d'une fois, les locataires ont été informés que l'évacuation pouvait être exécutée à tout moment à défaut des paiements convenus.

**i.** Un accord de rattrapage a été trouvé entre les parties le 15 octobre 2014, prévoyant le paiement d'une indemnité mensuelle de 500 fr., en sus des mensualités courantes. La régie a rappelé que l'évacuation demeurerait pendante et qu'à défaut de paiement, elle serait exigée.

**j.** Deux nouvelles mises en demeure ont été adressées aux locataires les 10 novembre et 4 décembre 2014 en raison du non-paiement des indemnités de rattrapage.

**k.** Le 18 avril 2016, en raison d'un arriéré de loyer de 27'281 fr. 60 au 31 mars 2016, un nouvel accord de rattrapage a été convenu entre les parties à raison du paiement d'un montant mensuel de 500 fr., en sus des mensualités courantes. La bailleuse s'est expressément réservé le droit de requérir l'évacuation à l'encontre des locataires en cas de non-respect de cet accord.

**l.** Deux mises en demeure, avec menace de procéder à l'exécution de l'évacuation, ont été adressées aux locataires les 5 juillet 2016 et 6 mars 2017, ceux-ci n'ayant pas réglé leurs indemnités courantes et de rattrapage pour « *occupation illicite* » comme expressément indiqué dans le deuxième courrier.

**m.** Par courrier du 7 juin 2017, la bailleuse a requis l'exécution de l'évacuation auprès de l'huissier judiciaire, l'arriéré de loyer s'élevant à 33'136 fr. 45 au 31 mai 2016. La date de l'évacuation a été fixée au 27 juin 2017.

**n.** Mandatée par les locataires, l'ASLOCA a sollicité un délai d'épreuve en leur faveur le 8 juin 2017, ce que la bailleuse a refusé en raison du montant de l'arriéré de loyer, s'élevant à 30'993 fr. 50 au 30 juin 2017, sur la base du « compte locataire » de la régie.

**o.** Par requête de mesures superprovisionnelles urgentes et en mesures provisionnelles du 22 juin 2017, les locataires ont sollicité l'interdiction pour la bailleuse de procéder à leur évacuation forcée.

Par ordonnance du 23 juin 2017 sur mesures superprovisionnelles (JTBL/595/2017) et par ordonnance du 13 juillet 2017 sur mesures provisionnelles (JTBL/674/2017), le Tribunal a fait interdiction à la bailleuse de procéder à l'évacuation forcée des locataires.

L'ordonnance du 13 juillet 2017 a fixé un délai au 15 août 2017 aux locataires pour faire valider les mesures provisionnelles par un jugement au fond.

**p.** Par demande du 9 août 2015 déposée devant le Tribunal, les locataires ont conclu à ce que, principalement, le Tribunal constate l'existence d'un bail tacite entre les parties et fasse interdiction à la bailleuse de procéder à leur évacuation forcée, subsidiairement, le Tribunal constate que le droit de demander

l'évacuation était périmé et, plus subsidiairement encore, le Tribunal constate que faute de mesures d'exécution, le jugement du 10 janvier 2010 n'était pas exécutable.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont soutenu que le décompte fourni était intitulé « compte locataire », qu'il était bien indiqué qu'il s'agissait de « loyers appartements » et que les relations entre les parties étaient « normales », puisque la régie faisait intervenir les entreprises pour chaque défaut signalé.

**q.** Dans sa réponse du 2 octobre 2017, la bailleresse a conclu au rejet de l'action en constatation de droit et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

A l'appui de ses conclusions, elle a produit toutes les sommations adressées aux locataires par voie judiciaire de 2010 à 2015.

**r.** Lors de l'audience du 7 novembre 2017 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions à l'occasion des premières plaidoiries et, dans le cadre de l'administration des preuves, les locataires ont déposé une liste de deux témoins, soit des employés du Centre d'action sociale de leur quartier, afin d'établir que les locataires avaient confiance dans l'existence d'un contrat de bail à loyer tacite. Puis, les parties ont été interrogées.

B\_\_\_\_\_ a admis avoir accumulé des dettes, car il avait dû aider sa mère malade, depuis une année et que dans l'intervalle, l'arriéré avait été résorbé. La régie était intervenue à plusieurs reprises dans son appartement depuis 2010, pour y réaliser des travaux de réparation. Elle avait refait les parquets et la peinture dans la salle de bains et réparé une armoire. B\_\_\_\_\_ pensait toujours être titulaire d'un contrat de bail à loyer, car lorsqu'il demandait des interventions à la régie, celle-ci intervenait. Il continuait à s'acquitter d'un montant de 2'798 fr. versé directement par l'Hospice général. Il a déclaré qu'il avait un entretien d'embauche dans les jours suivants, que sa femme effectuait des formations dans le but de trouver un emploi et qu'ils avaient cinq enfants à charge, dont le benjamin avait deux ans.

Le conseil de la bailleresse a indiqué que l'arriéré de loyer s'élevait à 26'629 fr. 50. Contrairement à ce qu'avaient indiqué les locataires, ils avaient certes respecté leur engagement de paiement de manière plus ou moins régulière, mais les arriérés n'avaient toutefois jamais été résorbés. La question d'éventuels travaux effectués dans l'appartement en question n'était pas pertinente et dans la mesure où rien n'était documenté ni allégué, ces faits étaient contestés. Enfin, la régie n'avait pas retrouvé la sommation adressée aux locataires durant l'année 2016.

Pendant l'audience, le Tribunal a ordonné la suspension de celle-ci, afin de se déterminer sur les actes d'instruction sollicités par les parties. Estimant que la

---

cause était en état d'être jugée sans autre acte d'instruction, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. A cette occasion, les locataires n'ont pas expressément renouvelé leur demande d'audition de témoins. A l'issue des plaidoiries finales orales, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** 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).

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\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C\_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

En présence d'une requête en constatation de l'existence d'un contrat de bail, la valeur litigieuse se détermine en fonction du loyer annuel que devrait verser le locataire si l'existence du bail était reconnue et de la durée indéterminée de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_29/2003 du 12 mars 2003 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, la procédure a pour but de faire interdiction à l'intimée de procéder à l'évacuation des locataires, qui font valoir la conclusion d'un bail tacite. Compte tenu du montant du loyer et des charges que le locataire devrait verser si l'existence du bail à loyer était reconnue, soit 33'576 fr. par année, et de la durée indéterminée de celui-ci, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 92 al. 2 CPC).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 
2. Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendus, en refusant d'entendre leurs deux témoins, ce refus n'était pas motivé pour le surplus, de sorte qu'il ne leur permettait pas d'en connaître les motifs.

Selon leur offre de preuve, les deux témoins, tous deux employés de l'Hospice général, auraient confirmé que le loyer était régulièrement payé sur des périodes longues et continues, qu'une partie de l'arriéré de loyer avait été résorbée et que des relations contractuelles se poursuivaient entre les parties.

**2.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

**2.2** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

**2.3** En l'espèce, la procédure a permis d'établir de manière complète les faits pertinents, en particulier l'inexistence d'un bail à loyer tacite (cf infra consid. 3.3) entre les parties.

Il est également établi que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le loyer et l'arriéré n'étaient pas régulièrement payés, respectivement résorbés sur des périodes longues et continues.

L'audition des deux témoins proposés par les appelants n'était pas de nature à influencer sur le sort de la décision, de sorte qu'elle est inapte à apporter la preuve des faits pertinents, ni de nature à ébranler la conviction acquise sur la base des éléments déjà recueillis dans la procédure.

A l'audience du 7 novembre 2017, le Tribunal a ordonné la suspension de l'audience, afin de se déterminer sur les actes d'instruction sollicités par les parties, notamment l'audition des deux témoins proposée par les appelants. Estimant que la cause était en état d'être jugée sans autre acte d'instruction, il a ordonné, sur le siège, les plaidoiries finales orales. A cette occasion, les locataires n'ont pas expressément renouvelé leur demande d'audition des témoins.

La motivation du procès-verbal de l'audience du 7 novembre 2017 et du jugement est suffisante et la décision du Tribunal n'appelaient pas plus d'explications. Les appelants étaient en mesure de comprendre le rejet de leur conclusion visant à l'audition de témoins et les motifs de ce rejet pour, le cas échéant, le contester utilement, comme ils l'ont d'ailleurs fait dans leur appel.

Quoi qu'il en soit, même si la Cour avait considéré que le droit d'être entendus des appelants avait été violé, elle serait en mesure de réparer ce vice, compte tenu de son plein pouvoir de cognition.

Au vu de ce qui précède, il n'y a dès lors pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal et le grief des appelants sera rejeté.

- 3.** Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu l'existence d'un bail à loyer tacite entre les parties, du fait que le bail a été résilié plus de sept ans avant que la bailleuse ne demande l'exécution de l'évacuation et que l'intimée a pris en charge les travaux demandés par les appelants dans leur appartement après la résiliation du bail sans émettre la moindre objection.

---

De plus, selon les appelants, le décompte établi par l'intimée est intitulé « Compte Locataire » et il est indiqué « Loyers appartements » sous la rubrique « Désignation compte », alors qu'il est notoire que celle-ci aurait indiqué à suivre son raisonnement « Occupation illicite » et « Indemnités courantes ».

Enfin, pendant des périodes de 9 mois (du 21 juin 2010 au 16 mars 2011), respectivement de près de deux ans (du 28 novembre 2012 au 15 octobre 2014), les appelants se sont régulièrement acquittés de leur loyer sans la moindre objection de l'intimée, respectivement cette dernière ne leur a pas adressé le moindre courrier hormis les deux sommations usuelles ne mentionnant pas l'arriéré de loyer. Et, plus d'une année s'est écoulée entre la sommation du 12 février 2015 et le courrier de l'intimée du 18 avril 2016 relatif à l'accord de rattrapage de l'arriéré de loyer d'un montant de 27'281 fr. 60.

**3.1** Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur ne proteste (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 184 n. 4.5). Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (arrêt du tribunal fédéral 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012 consid. 3.1; ACJC/765/2016 du 6 juin 2016 consid. 4.1; LCHAT, *op. cit.*, p. 184/185 n. 4.5).

Selon la jurisprudence, il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit. Il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concludants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1; 4A\_247/2007 du 19 août 2008 consid. 3.2.1; AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, BOHNET/ CARRON/ MONTINI [2<sup>ème</sup> éd.], 2017, n° 17 ad art. 267 CO). L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A\_247/2008 du 18 août 2008 consid. 3.2.1; 4C\_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1). En règle générale, le bail tacite qui, dans ces conditions, suit un contrat écrit a le même contenu que ce dernier (LCHAT, *op. cit.*, p. 185 n. 4.5).

Le fait qu'après le dépôt d'une requête en évacuation, le bailleur envoie au locataire des bulletins pour le paiement régulier du loyer ne saurait suffire pour admettre sa volonté de continuer le bail. Il en est de même en cas d'envoi d'une augmentation de loyer, postérieurement à la résiliation (ATF 119 II 147 consid. 5 in JT 1994 I 205).

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours d'un « locataire » à l'encontre d'un arrêt de la Cour de justice admettant la validité d'une décision du Procureur général ordonnant l'exécution forcée d'un jugement d'évacuation non limitée dans le temps, le fait de différer à plusieurs reprises l'évacuation du locataire, avec l'accord des bailleurs, ne permettant pas d'en déduire que ces derniers auraient renoncé à l'exécution du jugement d'évacuation, dans la mesure où les bailleurs avaient régulièrement fait intervenir un huissier judiciaire (arrêt du Tribunal fédéral 4P\_178/2005 du 18 octobre 2005 consid. 6 et 7).

**3.2** Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

**3.3** En l'espèce, les conditions pour retenir l'existence d'un bail tacite entre les parties ne sont pas réunies. Comme l'ont considéré à raison les premiers juges, s'il est vrai qu'une longue période (sept ans) s'est écoulée entre l'ordre d'exécution de l'évacuation et sa mise en œuvre par l'intimée en juin 2017, aucun élément ne permet de déduire que celle-ci a renoncé à l'exécution du jugement d'évacuation et accepté tacitement la conclusion d'un nouveau contrat de bail à loyer.

L'intimée a adressé de nombreuses mises en demeure aux appelants mentionnant presque à chaque reprise qu'à défaut de paiement, il serait procédé à leur évacuation. En outre, la mise en demeure du 6 mars 2017 mentionne expressément le terme « indemnités pour occupation illicite ».

Tant que prévalait l'ancienne loi genevoise de procédure civile, et même après l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile (CPC), des sommations ont été réitérées à tout le moins jusqu'en 2015 par l'intimée signifiant clairement aux appelants chaque année qu'elle ne renonçait pas à ses droits.

Le simple fait qu'il soit indiqué « Compte locataire » ou « Loyer » dans le décompte de la régie produit ne suffit pas à rendre vraisemblable la conclusion d'un contrat de bail à loyer tacite, du fait que ce document, qui n'est doté d'aucune valeur légale, ne constitue qu'un document type. En outre, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'est pas notoire que la régie aurait indiqué « Occupation illicite » et « Indemnités courantes » sur ledit décompte si elle considérait qu'aucun bail tacite n'existait entre les parties.

Comme l'ont retenu à raison les premiers juges, il ne pouvait pas être considéré qu'une relation contractuelle « normale » prévalait entre les parties, contrairement à l'avis des appelants, au vu des nombreuses mises en demeure et des différents accords de rattrapage d'arriéré de loyer conclus depuis la résiliation du contrat de bail à loyer. A aucun moment depuis le prononcé du jugement d'évacuation, les appelants n'ont soldé l'arriéré dû.

Le fait que la régie ait procédé à certaines réparations des défauts n'est d'aucun secours aux appelants, du fait qu'à teneur de la jurisprudence, même l'envoi d'une augmentation de loyer postérieurement à la résiliation n'est pas suffisant pour admettre la volonté de la bailleuse de continuer le bail.

Sur la base de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, le grief des appelants sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

4. Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas constaté la péremption du droit de demander l'évacuation sur la base du jugement d'évacuation du 8 janvier 2010.

Selon eux, le comportement de l'intimée est constitutif d'un abus de droit, du fait qu'elle a exercé son droit huit ans après l'obtention du jugement d'évacuation.

Les appelants soutiennent également que la clause d'exécution de l'évacuation est périmée, du fait que, même si des sommations ont été adressées aux locataires de 2010 à 2015, aucune sommation n'a été requise en 2016 et en 2017.

**4.1** Conformément à l'ancienne loi de procédure civile genevoise, les jugements ne pouvaient être mis à exécution qu'après que le débiteur ait été sommé d'avoir à satisfaire à leur contenu. La sommation était faite par acte d'huissier (art. 473 al. 1 et 2 1<sup>ère</sup> phrase aLPC).

Si la partie condamnée n'exécutait pas les obligations qui lui étaient imposées, le jugement était exécuté sur ordre du Procureur général (art. 474 al. 1 aLPC).

L'exécution forcée ne pouvait plus avoir lieu après un an à compter de la sommation prévue à l'article 473, si celle-ci n'était réitérée (art. 474 al. 2 aLPC).

**4.2** Comme indiqué ci-dessus, le Tribunal fédéral n'a pas jugé arbitraire le raisonnement de la Cour de justice avant l'entrée en vigueur du CPC considérant la validité d'une décision du Procureur général ordonnant l'exécution forcée d'un jugement d'évacuation sans limite de temps. Il est arrivé à la même conclusion sur le fait selon lequel différer à plusieurs reprises l'évacuation du locataire, avec l'accord des bailleurs, ne permettait pas d'en déduire que ces derniers auraient renoncé à l'exécution du jugement d'évacuation, dans la mesure où ils avaient

régulièrement fait intervenir un huissier judiciaire (arrêt du Tribunal fédéral 4P\_178/2005 précité consid. 6 et 7).

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but, lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt ou encore à certaine condition, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire (TF, SJ 2004 I 28 consid. 3.1).

**4.3** En l'espèce, à la suite de la résiliation du contrat de bail à loyer le 21 avril 2009 pour le 31 mai 2009, le Procureur général a ordonné le 11 mai 2010 à la force publique de procéder à l'exécution forcée du jugement d'évacuation du 8 janvier 2010.

Comme l'ont retenu les premiers juges, aucune disposition légale ne fixant de délai pour exécuter un jugement d'évacuation, le jugement d'évacuation n'est pas périmé, étant précisé que l'évacuation a été requise sept ans et demie après l'obtention de ce jugement.

Les appelants ne sauraient être suivis lorsqu'ils soutiennent que le comportement de l'intimée est constitutif d'un abus de droit. S'il est vrai que l'intimée a exercé son droit plus de sept ans après l'obtention du jugement d'évacuation, il n'en demeure pas moins que cette durée s'explique en raison des divers arrangements de paiement acceptés par les parties au profit des appelants, non respectés par ces derniers.

Par ailleurs, les premiers juges ont retenu à raison que tant que demeurerait applicable l'ancienne loi de procédure civile genevoise, les sommations annuelles prévues aux art. 473 et 474 al. 2 aLPC avaient été notifiées, de sorte que cette loi a été respectée.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait qu'aucune sommation n'ait été requise en 2016 et en 2017 ne leur est d'aucun secours, du fait qu'à cette époque, l'ancienne loi de procédure civile genevoise avait d'ores et déjà été abrogée au profit du code de procédure civile fédéral, qui ne prévoit pas de telles sommations.

Conformément à la jurisprudence susmentionnée, l'ordonnance du Procureur général permettant l'exécution du jugement d'évacuation ne se périmant pas dans le temps, c'est à raison que les premiers juges ont considéré qu'elle était toujours valable.

Au vu de ce qui précède, les griefs des appelants seront rejetés et le jugement querellé sera confirmé.

- 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 l'appel interjeté le 16 janvier 2018 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1072/2017 rendu le 28 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18853/2017-1-OSD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; 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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.*