

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19830/2014

ACJC/296/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 MARS 2015

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____ à Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 novembre 2014, 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

FONDATION C_____, sise _____ à Genève, intimée, comparant par Me Bénédicte Fontanet, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.03.2015.

EN FAIT

A. a. FONDATION C_____ (ci-après : la bailleuse), d'une part, et A_____ et B_____ (ci-après : les locataires), d'autre part, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Seul A_____ (ci-après : le locataire) occupe l'appartement, sa mère, B_____, n'ayant signé le bail qu'à des fins de garantie.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'012 fr. par mois.

Par avis comminatoires du 22 avril 2013, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours le montant de 3'740 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 avril 2013, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par courriers recommandés du 31 mai 2013 adressés aux locataires, résilié le bail pour le 31 juillet 2013. Il était indiqué que le formulaire officiel conforme à l'art. 266l al. 2 CO était remis en annexe.

Les locataires n'ont pas contesté la résiliation.

b. Par requête en protection de cas clair déposée le 31 octobre 2013, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires, sollicité l'exécution directe de la décision et conclu à la condamnation de ceux-ci au paiement de 3'113 fr. (C/23154/2013).

Lors d'une audience du 18 décembre 2013, les locataires s'étant acquittés de l'arriéré de loyer, la bailleuse a accepté de leur octroyer un délai d'épreuve d'une année.

Par lettre du 21 mars 2014, la bailleuse a sollicité une nouvelle reconvoction des parties, les indemnités de mars 2014 n'étant pas payées.

Par jugement du 12 mai 2014 le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de FONDATION C_____. La Cour a confirmé ce jugement par arrêt du 8 septembre 2014.

c. Par nouvelle requête en protection de cas clair envoyée le 30 septembre 2014 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires et sollicité l'exécution directe de la décision.

Lors de l'audience du 18 novembre 2014, la bailleuse a indiqué que le locataire était propriétaire d'un appartement, ce qui n'était pas compatible avec les buts

poursuivis par la Fondation. Le locataire a expliqué que ses seuls revenus provenaient de la location de l'appartement qu'il avait acquis par héritage. Il pourrait vivre chez sa mère, mais cela serait compliqué.

- B. a.** Par jugement du 20 novembre 2014, notifié aux parties le 1^{er} décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé FONDATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} février 2015 (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 CO étaient réalisées et que la bailleuse était fondée à donner congé. En continuant d'occuper les locaux, le locataire violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que son évacuation devait être ordonnée. Afin de permettre le relogement du locataire, sachant qu'il pouvait provisoirement retourner vivre chez sa mère, le Tribunal a sursis à l'exécution du jugement jusqu'au 31 janvier 2015.

b. Par acte déposé le 11 décembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les recourants) forment recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent à ce qu'il soit dit que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne sera autorisé qu'à partir du 1^{er} mai 2015 et au déboutement de l'intimée de toutes autres conclusions.

Ils ont requis préalablement l'octroi de l'effet suspensif au recours, lequel a été refusé par décision présidentielle du 23 décembre 2014.

Ils ont produit un chargé de pièces figurant déjà à la procédure.

c. Dans sa réponse et détermination sur effet suspensif du 19 décembre 2014, FONDATION C_____ (ci-après : l'intimée) conclut préalablement au rejet de la requête d'octroi d'effet suspensif et, principalement, au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées le 16 janvier 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les recourants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

EN DROIT

- 1.** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs.

2. 2.1 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

2.2 Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (321 al. 2 CPC).

Le recours a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.3 Le recours, voie de droit extraordinaire, est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. a et b CPC).

3. Les recourants se plaignent d'une violation des art. 30 al. 4 LaCC et 38 Cst/Ge et demandent que le recours à la force publique ne soit autorisé qu'à partir du 1^{er} mai 2015.

3.1 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'article 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - 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.

3.2 En l'espèce, les recourants se sont vu notifier la résiliation du bail pour le 31 mai 2013, soit il y a près de deux ans. Le locataire a de fait déjà bénéficié d'un long sursis à son expulsion. Il n'a pas allégué avoir entrepris des démarches afin de retrouver un nouveau logement au terme du bail. Il n'allègue aucunement que sa situation devrait s'améliorer d'ici au 31 mai 2015 et lui permettre de trouver une solution de relogement. Certes, les recourants sont aujourd'hui à jour dans le paiement des indemnités. Ce seul fait ne peut toutefois conduire à considérer que les premiers juges ont violé l'art. 30 al. 4 LaCC en ordonnant l'exécution du jugement

d'évacuation depuis le 1^{er} février 2015. Il n'est en effet pas disproportionné d'ordonner l'évacuation par la force publique dès cette date.

Le recours sera rejeté et le jugement confirmé.

4. Les recourants reprochent encore aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendus, au motif que le jugement entrepris n'examine pas leurs arguments liés à leur situation financière et personnelle.

4.1 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 du 20 septembre 2010 consid. 3.2). Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; ATF 129 I 129 consid. 2.2.3; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa; ATF 126 V 130 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 précité *ibidem*).

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; 134 I 83 consid. 4.1). 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, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 134 I 83 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 9C_3/2011 et 9C_51/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, publié in RDAF 2009 II p. 434; arrêts 9C_3/2011 et 9C_51/2011 précités *ibidem*). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice

formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 133 III 235 consid. 5.2 p. 248; 126 I 97 consid. 2b p. 102; arrêts du Tribunal fédéral 9C_3/2011 et 9C_51/2011 précités ibidem).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Commentaire bâlois, 2010, n. ad art. 256 CPC).

Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, 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).

4.2 En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a expliqué certes sommairement, mais clairement pour quelles raisons l'exécution de l'évacuation était reportée au 31 janvier 2015, parmi lesquelles la situation personnelle des recourants.

Le fait qu'il ne se soit pas expressément prononcé sur les arguments du locataire, relatifs à sa situation financière, laquelle n'est au demeurant pas déterminante pour la décision à rendre, n'emporte en conséquence pas violation du droit d'être entendu.

Le recours sera en conséquence rejeté.

- 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 11 décembre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1329/2014 rendu le 20 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19830/2014-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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