

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2034/2011

ACJC/1128/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

Madame AX_____ et Monsieur BX_____, domiciliés xx, rue de C_____, Genève,
appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 mars 2011,
comparant en personne,

d'une part,

Et

Y_____, sise p.a. Agence immobilière D_____, Genève, intimée,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

EN FAIT

A. Par jugement du 28 mars 2011, communiqué aux parties pour notification le 30, le Tribunal des baux et loyers a condamné BX_____ et AX_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers l'appartement de 4 pièces au 4ème étage, et la cave no 45 y attenante, se trouvant dans l'immeuble xx, rue C_____ à Genève (ch. 1), autorisé la Y_____ à requérir l'évacuation par la force publique de BX_____ et AX_____ dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. Par acte expédié au greffe de la Cour le 11 avril 2011, AX_____ et BX_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à ce qu'il soit dit que leur évacuation ne soit appliquée qu'à partir de 12 mois dès l'entrée en vigueur de l'arrêt de la Cour. Ils ont également sollicité l'effet suspensif.

Ils n'ont pas contesté que la résiliation de leur bail soit aujourd'hui définitive. En revanche, ils ont fait valoir des motifs d'ordre humanitaire en indiquant que l'évacuation aurait des conséquences très importantes pour les locataires, dont l'épouse a mis au monde un bébé il y a environ deux mois. Ils ont par ailleurs indiqué que le loyer de l'appartement était intégralement payé, de sorte qu'une évacuation différée ne causerait aucun dommage au propriétaire.

C. Dans sa réponse à l'appel, la Y_____ (ci-après: Y_____) s'en est rapportée à justice sur la recevabilité de l'appel, et a conclu sur le fond à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a fait valoir que AX_____ et BX_____ ne s'étaient présentés à aucune audience, que ce soit en conciliation ou devant le Tribunal, pour défendre une quelconque nécessité humanitaire de différer l'exécution de l'évacuation. Ils ont allégué que les appelants résidaient en Israël et qu'ils avaient remis le logement à des sous-locataires, sans l'autorisation du bailleur. Aussi, la mise à exécution de l'expulsion les concernant, ne devait leur causer aucun préjudice. Il n'y avait dès lors aucune raison de différer l'ordre d'expulsion à leur encontre. Y_____ a, par ailleurs, admis que les loyers étaient à jour, en précisant qu'il s'agissait de montants perçus à titre d'indemnité pour occupation illicite.

D. Les faits suivants ressortent de la procédure :

a) Les parties étaient liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis xx, rue de C_____ à Genève, avec une cave attenante no 45.

Le montant du loyer annuel et des charges a été fixé à 16'800 fr. par année (soit 15'360 fr. plus 1'440 fr. de charges), soit 1'400 fr. par mois.

b) Par avis de résiliation du 14 mai 2008, le bail a été résilié avec effet au 31 août 2008.

c) Contesté, le congé a été déclaré valable par jugement du Tribunal des baux et loyer du 18 janvier 2010, lequel a refusé toute prolongation de bail aux locataires. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du 6 septembre 2010.

d) Par acte envoyé le 28 janvier 2011, Y_____ a conclu à l'évacuation d'BX_____ et AX_____ de l'appartement précité et à l'exécution directe du jugement.

e) BX_____ et AX_____ n'ont pas comparu à l'audience du Tribunal du 14 mars 2011. A cette occasion, Y_____ a persisté dans ses conclusions.

f) Les arguments des parties seront repris en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entrés en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1.** 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. 1 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF, dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que 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 (4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.2. En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. Le loyer annuel de l'appartement s'élève à 15'360 fr. Compte tenu d'un éventuel recours au Tribunal fédéral et de la durée de la procédure devant cette juridiction, l'on peut admettre que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de telle sorte que la voie de l'appel est recevable.

- 3.** La décision a été rendue en procédure sommaire. Le délai pour l'introduction de l'appel est donc de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

Interjeté dans ce délai, et motivé, l'appel est recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 4.** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al.1 CO).

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail a été valablement résilié pour le 31 août 2008. Il en résulte que depuis le 1er septembre 2008, les appelants ne disposent plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de l'intimée. En continuant à occuper l'appartement, ils contreviennent à l'art. 267 al. 1 CO.

- 5.** Les appelants font valoir des motifs humanitaires. Ils indiquent que l'évacuation immédiate aurait "des conséquences très importantes pour le locataire dont la conjointe a mis au monde un bébé il y a environ deux mois". Ils ne produisent toutefois aucun acte de naissance. Il n'est par ailleurs pas possible de savoir si les appelants font état de leur propre situation ou de celle de sous-locataires. L'intimée a indiqué que les appelants résidaient en Israël et qu'ils avaient remis le logement à des sous-locataires sans autorisation, lesquels occupaient aujourd'hui l'appartement illicitement. Ils ont fait valoir par ailleurs que la situation des sous-

locataires n'était pas pertinente dans le cadre d'un jugement d'évacuation rendu à l'encontre des appelants.

En l'état, la Cour observe que les appelants n'ont pas rendu vraisemblable que l'exécution de l'évacuation prononcée à leur encontre aurait des conséquences pénibles pour eux. Dans ces conditions, même si les indemnités pour occupation illicite sont réglées, la Cour ne saurait entrer en matière sur le grief formé par les appelants, étant par ailleurs rappelé que ces derniers ne se sont pas présentés à l'audience devant le Tribunal pour faire valoir leurs moyens.

6. En application des art. 236 al. 3 CPC et 143 CPC, le Tribunal a autorisé l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique des appelants dès le 30ème jour après l'entrée en force du présent jugement.

Compte tenu de l'absence de motifs humanitaires qui s'opposeraient à l'exécution de l'évacuation des appelants, la décision des premiers juges n'est pas critiquable. Elle doit être confirmée.

7. Si le Tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement (art. 337 al. 1 CPC). Toutefois, la partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du Tribunal de l'exécution (art. 337 al. 2 CPC).

En l'espèce, les raisons pour lesquelles les appelants ont sollicité la suspension de l'exécution du jugement sont les mêmes que celles qui ont présidé à leur demande de reporter l'évacuation de 12 mois dès l'entrée en vigueur de l'arrêt de la Cour. Compte tenu de la confirmation du jugement entrepris, également en ce qui concerne l'exécution de l'évacuation, aucun effet suspensif n'est justifié.

Par conséquent, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

8. La procédure est gratuite (art. 17 LaCC; art. 116 al. 1 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par AX_____ et BX_____ contre le jugement JTBL/288/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 mars 2011 dans la cause C/2034/2011-6-D.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.