



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21125/2018

ACJC/970/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER JUILLET 2019

Entre

Madame A_____ et **Monsieur B**_____, domiciliés _____, _____ (GE), recourants contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2018, comparant par Me Henri-Philippe SAMBUC, avocat, avenue du Lac 6, 1814 La Tour-de-Peilz (VD), en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

ETAT DE GENEVE - DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES, Office cantonal des bâtiments, boulevard de Saint-Georges 8, case postale 32, 1211 Genève 8, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.07.2019.

EN FAIT

- A. Par ordonnance JTBL/1028/2018 du 26 novembre 2018, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a rejeté les mesures conservatoires sollicitées par A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que la requête de mesures conservatoires était recevable mais devait être rejetée. Le nouveau règlement intérieur de l'aire d'accueil de C_____ n'était qu'au stade de projet et il n'était pas établi que celui-ci serait adopté par le Conseil d'Etat. A_____ et B_____ n'avaient par ailleurs pas rendu vraisemblable que le projet s'opposait à l'exécution de la décision d'évacuation. Finalement, ces derniers n'avaient pas rendu vraisemblable une violation du principe de proportionnalité.

- B. a. Par acte expédié le 6 décembre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les recourants) forment recours contre cette ordonnance, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à la suspension provisoire de l'exécution de leur évacuation, au renvoi de la cause au Tribunal et, alternativement, à l'interdiction voire à la suspension de l'exécution de l'évacuation jusqu'à droit connu sur le nouveau règlement, ainsi qu'à la fixation d'un délai pour initier une action en constatation négative de droit.

Ils reprochent au Tribunal d'avoir retenu que le jugement d'évacuation du 13 janvier 2016 était entré en force. Le but de leur demande de suspension provisoire de l'exécution du jugement d'évacuation était de faire constater que le motif invoqué à l'appui du congé était "illicite". La résiliation était motivée par le fait que A_____ et B_____ avaient fait construire un chalet de deux étages sans autorisation. Or, ceux-ci n'étant pas propriétaires du terrain, ils ne pouvaient obtenir une autorisation de construire. L'objet du litige ayant conduit au jugement d'évacuation n'avait porté que sur la validité formelle du congé et non sur la validité matérielle. Le Tribunal aurait dû tenir compte de l'intérêt juridique dont disposaient A_____ et B_____ pour agir par la voie d'une action constatatoire négative dans le cadre de son appréciation de la proportionnalité de l'exécution du jugement d'évacuation. En outre, le jugement d'évacuation avait été rendu par un tribunal incompétent à raison de la matière, de telle sorte qu'il devait être considéré comme nul. Les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail mais par une relation de droit public particulière, dont toute contestation devait impérativement être soumise au Tribunal administratif.

A_____ et B_____ font également grief au Tribunal d'avoir considéré qu'ils n'avaient pas rendu suffisamment vraisemblable que le nouveau règlement s'opposerait à l'exécution de leur évacuation. Le nouveau règlement autoriserait

les chalets à deux étages, soit en accord avec l'Etat, soit par décision de justice, en application de la loi, laquelle impose aux autorités cantonales de densifier.

A_____ et B_____ font finalement valoir une disproportion des intérêts en présence. La notion de proportionnalité en matière d'évacuation d'un locataire ne pouvait en l'occurrence servir de référence à l'appréciation du cas d'espèce. Les gens du voyage n'avaient pas d'autre solution que de vivre sur une place dédiée. En outre, le Tribunal aurait dû élargir sa réflexion et inclure, dans son appréciation de la proportionnalité, les arguments tirés de la nullité du jugement d'évacuation, de la spécificité du droit de résidence d'un usager de C_____, des exigences de densification prévue par la loi, ainsi que du caractère "exemplaire" du litige puisque les places existantes étaient insuffisantes et surchargées.

b. Dans sa réponse du 20 décembre 2018, l'ETAT DE GENEVE (ci-après : l'intimé) conclut au rejet du recours. La nullité de la résiliation était invoquée par A_____ et B_____ au mépris d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, confirmé par la Chambre des baux et loyers puis par le Tribunal fédéral. Or, l'autorité d'exécution n'avait pas la compétence pour examiner la décision à exécuter. La question de la qualification du contrat avait été définitivement tranchée. L'exception d'incompétence du Tribunal des baux et loyers ne pouvait donc être admise. Le projet de nouveau règlement ne pouvait être pris en compte pour suspendre le jugement d'exécution car le règlement n'avait pas été adopté : son adoption ne modifierait en outre pas la situation de A_____ et B_____, dont le bail avait été résilié, et le chalet avait été construit sans autorisation et faisait l'objet d'un ordre de démolition, rendu par l'Office des autorisations de construire. Finalement, le Tribunal avait correctement appliqué le principe de proportionnalité et les recourants n'avaient pas démontré qu'un délai supplémentaire aurait pour eux des conséquences moins dommageables. Le Tribunal avait en outre tenu compte des délais déjà accordés depuis le prononcé du jugement.

c. Par réplique du 3 janvier et duplique du 17 janvier 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Elles ont été avisées le 17 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. L'ETAT DE GENEVE, propriétaire des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de D_____ (GE), a réalisé sur celles-ci une aire d'accueil pour le relogement des forains et des gens du voyage devant quitter le site du E_____ à D_____ (GE), mis en exploitation le 1^{er} septembre 2012.

Cette aire d'accueil, dite de C_____, comporte 51 emplacements tracés au sol, numérotés et destinés aux forains et 46 emplacements destinés aux gens du voyage.

b. Par arrêté du 21 juin 2012, le Département des constructions et des technologies de l'information (actuellement : le Département de l'aménagement du logement et de l'environnement) a établi un règlement intérieur de l'aire d'accueil de C_____, lequel prévoit notamment que seuls les usagers avec des véhicules en état de marche peuvent séjourner sur l'aire, celle-ci étant strictement réservée à des installations mobiles (caravanes et mobile-homes), que toute construction non autorisée ferait l'objet d'une dénonciation auprès des services compétents et que tout manquement au règlement, dégradations, troubles graves ou rixes feraient l'objet d'un procès-verbal et entraîneraient, en dernier lieu, la résiliation du contrat de séjour.

c. Le 31 octobre 2012, l'ETAT DE GENEVE, soit pour lui le Département de l'Urbanisme, a conclu un contrat de séjour avec A_____ et B_____ pour les emplacements 42, 50 et 51, d'une surface totale de 684 m², sur l'aire d'accueil susmentionnée. Le règlement précité faisait partie intégrante du contrat.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, débutant le 1^{er} janvier 2013, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf départ moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un semestre.

Le loyer a été fixé à 855 fr. par mois.

d. Par circulaire destinée aux forains et gens du voyage du 24 janvier 2013, l'ETAT DE GENEVE a précisé que toute installation qui ne s'apparenterait pas directement à une structure de type mobile-home, caravane ou bloc-container devrait faire, le cas échéant, l'objet d'une autorisation délivrée par les services compétents, notamment pour les structures préfabriquées de type chalet, maison ou bungalows, même démontables ou en l'absence d'ancrages et/ou de fondations au sol.

e. Par courrier du 26 septembre 2013, l'ETAT DE GENEVE a résilié le contrat de séjour de A_____ et B_____, avec effet au 31 décembre 2013, au motif que ceux-ci avaient fait construire un chalet sans autorisation sur les emplacements occupés.

Cette résiliation a fait l'objet d'une contestation par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 17 février 2014, l'affaire a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers qui, par jugement du 5 juin 2014, a rejeté la contestation de congé. Ce jugement a été confirmé par arrêt ACJC/22/2015 rendu le 12 janvier 2015 par la Chambre de céans. Le recours interjeté par A_____ et B_____ au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt a

été rejeté. En substance, le Tribunal fédéral a considéré que le contrat n'était pas un bail d'habitation, de telle sorte que les règles de protection y relatives n'entraient pas en ligne de compte, ni directement ni par analogie. Il apparaissait en tous les cas exclu de soumettre le congé à l'exigence de la formule officielle. Même s'ils ne pouvaient invoquer les dispositions du CO relatives aux baux d'habitations, les locataires parties à un contrat de séjour n'en étaient pas pour autant dépourvus de toute possibilité juridique de contester la validité du congé, contrairement à ce que les recourants prétendaient. Ils pouvaient en effet toujours soulever le moyen tiré d'un congé manifestement abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC, un tel abus n'entrant cependant pas en considération dans les circonstances décrites, à savoir une résiliation donnée en raison d'une installation ne bénéficiant pas de l'autorisation nécessaire et signifiée après sommation et fixation d'un délai de trente jours.

f. Par procès-verbal d'audience du 13 janvier 2016 rendu dans la cause portant sur la requête d'évacuation avec mesures d'exécution introduite par l'ETAT DE GENEVE, le Tribunal des baux et loyers a homologué un accord intervenu entre les parties, selon lequel A_____ et B_____ s'engageaient à quitter leurs emplacements au plus tard le 30 septembre 2016. L'accord valait jugement d'évacuation dès le 1^{er} octobre 2016, l'ETAT DE GENEVE étant autorisé à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès cette date.

g. Par requête du 18 septembre 2018, A_____ et B_____ ont sollicité, sur mesures superconservatoires et conservatoires, que le Tribunal des baux et loyers suspende l'exécution du jugement d'évacuation du 13 janvier 2016 et, au fond, interdise voire suspende l'exécution dudit jugement jusqu'à droit connu sur le nouveau règlement et leur fixe un délai pour intenter une action en constatation négative de droit.

A l'appui de leur requête, ils ont invoqué un fait nouveau, à savoir qu'un nouveau règlement intérieur de l'aire d'accueil de C_____ était en discussion. Ils ont également fait valoir l'application du principe de proportionnalité. Le nouveau projet indiquait que le site de C_____ serait destiné à accueillir des installations mobiles de types caravanes ou mobile-homes, correspondant au mode de vie des forains et gens du voyage, précisant qu'il devrait s'agir de structures d'un seul niveau dont la surface ne dépasserait pas la taille d'un emplacement et facilement démontable et/ou transportable par route.

h. Par ordonnance du 19 septembre 2018, le Tribunal a rejeté la requête de mesures conservatoires urgentes et réservé la suite de la procédure.

i. Par écriture de réponse du 12 octobre 2018, l'ETAT DE GENEVE a, principalement, conclu à l'irrecevabilité de la requête de A_____ et B_____, et, subsidiairement, à son rejet.

j. Lors de l'audience de débats du 8 novembre 2018, les parties ont répliqué et dupliqué et persisté dans leurs conclusions, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le recours, formé dans le délai de dix jours et suivant la forme prescrite par la loi, est recevable (art. 130, 131, 321 al. 2 et 248 let. b CPC).

1.2 En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

2. **2.1** Selon l'art. 59 al. 2 let. c CPC, le Tribunal n'entre en matière sur les demandes des parties que pour autant notamment que le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force.

Selon la jurisprudence, il y a autorité de chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force. Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. Il a été précisé que l'identité des prétentions déduites en justice était déterminée par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci (ATF 140 III 278 consid. 3.3).

Une décision est exécutoire lorsqu'elle est entrée en force et que le tribunal n'a pas suspendu l'exécution (art. 336 al. 1 let. a CPC). Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 CPC). Le tribunal de l'exécution saisi d'une demande de suspension peut faire usage, d'office ou sur demande, de l'art. 340 CPC par analogie, en ordonnant des mesures conservatoires emportant la suspension totale ou partielle des opérations d'exécution (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 14 ad art. 337 CPC).

Au stade de la procédure d'exécution, qui ne peut servir à la remise en cause de la décision au fond, une partie ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée (art. 59 al. 2 let. e CPC). Ainsi, 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 la péremption de la prestation due (art. 341 al. 3 CPC),

dans la même mesure que devant le juge de la mainlevée définitive (JEANDIN, *op. cit.*, n. 16 ad art. 341 CPC).

Le tribunal rend sa décision en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC).

2.2 En l'espèce, les recourants soutiennent que l'autorité de chose jugée du jugement d'évacuation du 13 janvier 2016 serait critiquable au motif que le jugement antérieur, traitant de la validité du congé, confirmé par la Cour de céans ainsi que par le Tribunal fédéral, n'aurait porté que sur la validité formelle de la résiliation, à l'exclusion de sa validité matérielle. Ce raisonnement ne saurait être suivi. La procédure ayant donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral portait en effet non seulement sur la validité formelle du congé mais également sur sa validité matérielle. Ainsi, les juges fédéraux ont relevé que même s'ils ne pouvaient invoquer les dispositions du CO relatives aux baux d'habitations, les recourants n'en étaient pas pour autant dépourvus de toute possibilité juridique de contester la validité du congé. Ils pouvaient en effet toujours soulever le moyen tiré d'un congé manifestement abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC, lequel n'entraîne en l'espèce pas en considération compte tenu des circonstances, à savoir une résiliation donnée en raison d'une installation ne bénéficiant pas de l'autorisation nécessaire et signifiée après sommation et fixation d'un délai de trente jours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_____/2015 du _____ 2015 consid. 4.2).

L'argument des recourants selon lequel le jugement d'évacuation aurait été rendu par un tribunal incompétent doit par ailleurs être écarté. En effet, compte tenu du fait que l'objet du contrat concerne exclusivement la location d'emplacements, soit d'un terrain nu, le Tribunal des baux et loyers était bien la juridiction compétente pour homologuer l'accord intervenu entre les parties, valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} octobre 2016 (art. 89 let. a LOJ). La compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers avait d'ailleurs d'ores et déjà été reconnue dans le cadre de la procédure portant sur le congé tant par la juridiction des baux et loyers que par la Chambre administrative, laquelle s'était déclarée incompétente.

En ce qui concerne le nouveau règlement intérieur de l'aire d'accueil de C_____, les recourants ont allégué et rendu vraisemblable qu'il était au stade du projet. Cela étant, si tant est que le projet soit adopté par le Conseil d'Etat, les recourants n'ont pas rendu vraisemblable qu'il s'opposerait à l'exécution de l'évacuation. En effet, le nouveau projet indique que le site de C_____ serait destiné à accueillir des installations mobiles de types caravanes ou mobile-homes, correspondant au mode de vie des forains et gens du voyage, précisant qu'il devrait s'agir de structures d'un seul niveau dont la surface ne dépasse pas la taille d'un emplacement et facilement démontable et/ou transportable par route, ce qui n'est vraisemblablement pas le cas en l'occurrence.

Finalement, l'argument tiré d'une disproportion des intérêts en présence ne saurait être retenu, les recourants ayant accepté un délai de départ valant jugement d'évacuation au 1^{er} octobre 2016 et bénéficié depuis lors de fait d'un délai complémentaire de plus de deux ans.

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision querellée confirmée.

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, 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 6 décembre 2018 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance JTBL/1028/2018 rendue le 26 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21125/2018-4-SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.