REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2196/2021 **ACJC/210/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 FEVRIER 2022

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2021, comparant en personne,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par la Régie D_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement motivé JTBL/380/2021 du 27 avril 2021, adressé pour notification aux parties le 27 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 4 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à E_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès 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).

En substance, le Tribunal a retenu que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC. La bailleresse avait respecté les conditions d'application de l'art. 257d CO pour résilier le bail des locataires. Depuis l'expiration du terme fixé, ceux-ci ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à demeurer dans les locaux, de sorte qu'en continuant à les occuper, ils violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. L'évacuation sollicitée devait donc être prononcée, de même que l'exécution de celle-ci, laquelle avait également été requise. Compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition concrète de rattrapage, le sursis à l'exécution du jugement ne pouvait pas être accordé, de sorte que l'exécution forcée devait être prononcée dès l'entrée en force de la décision.

B. **a.** Par acte expédié le 10 juin 2021 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : B_____) ont formé appel de ce jugement, que le premier a reçu le 31 mai 2021 et la seconde, fictivement, à l'échéance du délai de garde de la poste, soit le 7 juin 2021. Ils ont conclu à l'annulation du jugement.

En substance, ils indiquent avoir contesté l'avis de résiliation du 17 novembre 2020 dans le délai légal et avoir proposé un plan de rattrapage à leur bailleresse et considèrent que la procédure en contestation de congé, suspendue devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, devrait être reprise. Le retard pris dans le paiement de leur loyer est dû à la crise économique et au licenciement de A_____ intervenu en août 2020. Ils estiment que leur bailleresse commet un abus de droit en réclamant leur évacuation immédiate, dès lors qu'elle n'a pas prouvé son intention de faire usage du bien loué. Elle n'est également pas fondée à réclamer une intervention de la force publique, dès lors que l'évacuation forcée ne peut être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Ils invoquent une violation du droit d'être entendus des cinq occupants du logement, n'ayant été informés que l'audience devant le Tribunal s'était finalement tenue, qu'après que celle-ci avait eu lieu, hors leur présence.

Les différents problèmes sociaux et médicaux qu'ils rencontrent les empêchent de trouver une solution de relogement. La pression que représente la menace d'une évacuation de leur logement est de nature à porter gravement atteinte à leur santé psychique et physique, notamment à celle de F_____ (père du locataire) qui souffre de fractures vertébrales, de désordres cognitifs et des effets post-opératoires d'une transplantation du foie. Ils ont contacté l'Hospice général suite au jugement rendu par le Tribunal administratif de première instance qui a confirmé l'impossibilité du renvoi de F_____ et de son épouse (occupant également le logement) dans leur pays d'origine, l'Iran. Ils essaient de trouver des fonds pour payer leur arriéré de loyer. Leurs proches en Iran rencontrent des difficultés pour les aider, en raison des sanctions américaines envers leur pays. Ils ont également contacté diverses fondations, mais ils ont besoin de temps afin de pouvoir faire une proposition de rattrapage à leur bailleresse.

b. Dans sa réponse du 17 juin 2021, l'intimée a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

La somme de 4'002 fr. n'ayant pas été acquittée par les locataires dans le délai comminatoire notifié le 12 mai 2020, l'intimée avait valablement résilié, par avis officiel du 17 novembre 2020, le bail pour le 31 décembre 2020. Un unique versement de 300 fr. avait été effectué le 9 septembre 2020, de sorte que l'arriéré était de 26'548 fr. 35.

c. Par arrêt du 21 juin 2021 (ACJC/825/2021), la Cour de justice a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement et dit que la requête d'effet suspensif sollicité par les locataires était, pour ce motif, sans objet.

d. Les locataires ont répliqué le 25 juin 2021, persistant dans leurs conclusions. Ils ont produit le courrier du 26 avril 2021 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (faisant déjà partie de la procédure), ainsi que des pièces nouvelles soit des certificats médicaux concernant F_____ et un courrier du 24 juin 2021 d'une certaine G_____, domiciliée à l'adresse de l'appartement litigieux, exigeant du Centre d'action social de E_____ qu'il étudie son dossier dès lors que le Tribunal des baux et loyer "insiste sur le jugement de l'évacuation immédiate" .

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe de la Cour du 28 juillet 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____, en qualité de bailleresse, et A_____ et B_____, en qualité de locataires, ont conclu, en date du 7 mars 2019, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ (Genève).

b. Le bail a été conclu pour une durée de 5 ans, soit du 1er avril 2019 au 31 mars 2024, pour un loyer mensuel de 1'761 fr. par mois, auquel s'ajoute une provision pour chauffage et eau chaude de 179 fr. mensuelle.

c. Par avis comminatoires du 12 mai 2020, la bailleresse a mis en demeure les locataires de s'acquitter de la somme de 4'002 fr., correspondant à 3'522 fr. de loyer du 1er avril au 31 mai 2021, de 340 fr. de provision pour chauffage et eau chaude pour la même période et de 80 fr. de fais de rappel, dans un délai de 30 jours, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Par avis de résiliation du 17 novembre 2020, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 31 décembre 2020, sur la base de l'art. 257d al. 2 CO.

e. Agissant par la voie de la protection du cas clair le 8 février 2021 devant le Tribunal des baux et loyers, C_____ a conclu à l'évacuation des locataires et a sollicité l'exécution immédiate du jugement.

f. Par courrier du 26 avril 2021, A_____ a remis au Tribunal une procuration concernant sa compagne B_____, l'informant qu'elle était en arrêt maladie (50% du 30 mars au 30 avril 2021), souffrait de crises d'angoisse (arrêt maladie à 100% du 18 novembre 2020 au 13 décembre 2020) et présentait des symptômes du Covid-19. Il indiquait que la Commission de conciliation des baux et loyers avait été saisie d'une requête en contestation de congé. Il joignait également un certificat médical concernant son père F_____, lequel, âgé, nécessitait une présence constante à ses côtés jusqu'au 30 avril 2021, suite à une intervention dentaire. Il requérait du Tribunal "la suspension" de l'audience du 27 avril 2021, dès lors qu'il avait contesté le congé et souhaitait présenter des arguments lors de l'audience de conciliation du 4 mai 2021 y relative (cause C/2_____/2020).

g. Par courrier du même jour, le Tribunal a informé les locataires du maintien de l'audience du 27 avril 2021.

h. A_____ et B_____ ne se sont pas présentés, ni fait représenter, à l'audience du 27 avril 2021. La représentante de la bailleresse a persisté dans la requête de cas clair. Le montant dû au jour de l'audience s'élevait à 22'460 fr. 35 et le dernier versement effectué, de 300 fr., datait du 9 septembre 2020.

i. Le Tribunal a, par jugement non motivé du 27 avril 2021, prononcé l'évacuation immédiate des locataires de l'appartement concerné et autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de ces derniers par la force publique.

j. Par courrier expédié le 14 mai 2021 au Tribunal, les locataires ont sollicité la motivation du jugement. Ils se sont étonnés que le Tribunal n'ait pas annulé l'audience du 27 avril 2021, compte tenu des certificats médicaux transmis, et

estimait que leur droit d'être entendus avait été violé. Ils sollicitaient l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois.

k. Le 27 mai 2021, le Tribunal a adressé pour notification aux parties le jugement motivé du 27 avril 2021 (JTBL/380/2021).

l. Par jugement motivé (JTBL/449/2021) du 27 mai 2021, adressé aux parties pour notification le jour même, le Tribunal a refusé la requête des locataires tendant à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a relevé qu'il ressortait du certificat médical produit par B_____ qu'elle était en arrêt de travail à 50% du 30 mars 2021 au 30 avril 2021, ne pouvait pas porter de charges de plus de 1kg avec le membre supérieur droit et que des adaptations ergonomiques de son poste de travail étaient souhaitables. Il a considéré que son état ne l'empêchait pas de comparaître à l'audience et de représenter A_____, dans l'hypothèse où celui-ci aurait dû rester en permanence auprès de son père suite à l'intervention chirurgicale dentaire subie par ce dernier.

Ce jugement n'a fait l'objet d'aucun appel.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer de 1'761 fr. par mois, charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable.

1.6 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.7 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

2. Les locataires ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Ainsi, les allégations et les pièces nouvelles ne sont pas recevables. Elles sont quoi qu'il en soit irrelevantes dès lors qu'elles concernent des tiers non parties à la procédure.

De plus, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

3. Les locataires invoquent une violation de leur droit d'être entendus au motif que le Tribunal a refusé de renvoyer l'audience appointée le 27 avril 2021, lors de laquelle ils auraient pu faire valoir leurs moyens, alors qu'ils avaient adressé au Tribunal des justificatifs témoignant de leur empêchement.

3.1

3.1.1 A teneur de l'art. 253 CPC, lorsqu'une requête déposée en procédure sommaire ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 253 CPC est une mise en œuvre du droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, qui se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du Code de procédure civile.

3.1.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire n'aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu exercer sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée.

3.2 En l'espèce, le Tribunal a opté pour la procédure orale et convoqué les parties à une audience le 27 avril 2021, à laquelle les locataires ne se sont pas présentés, ayant préalablement adressé, la veille de l'audience, un courrier afin d'en solliciter le report, que le Tribunal a refusé par pli du 26 avril 2021. Le Tribunal a rejeté la requête de restitution de l'audience formée par les appelants, par jugement du 27 mai 2021, que ceux-ci n'ont pas remis en cause. Les locataires ne contestent par ailleurs pas, dans le cadre de leur appel contre le jugement du 27 avril 2021, les motifs qui ont amené le Tribunal à rejeter leur demande de report de l'audience, se limitant à renvoyer à leur courrier au Tribunal du 26 avril 2021 et aux pièces annexées, et à indiquer qu'ils avaient des moyens à faire valoir, sans les exposer.

Dans ces circonstances, il doit être considéré que le Tribunal a donné la possibilité aux locataires de s'exprimer lors de l'audience du 27 avril 2021, possibilité dont ils n'ont pas fait usage, de sorte que le Tribunal n'a pas violé leur droit d'être entendus. En tout état de cause, les locataires n'exposent pas devant la Cour quels arguments ils auraient soulevé s'ils avaient été présents lors de cette audience, de sorte qu'on ne voit pas quelle influence la prétendue violation de leur droit d'être entendus aurait pu exercer sur la procédure. Ils ont par ailleurs eu la possibilité de développer dans leur acte d'appel les arguments qu'ils souhaitaient soumettre au Tribunal de sorte que, même si l'on devait considérer que leur droit d'être entendus avait été violé, il serait, en tout état, réparé. Par ailleurs, ils ne peuvent se prévaloir d'une prétendue violation du droit d'être entendus d'autres occupants du logement, lesquels ne sont pas partie à la procédure.

Le grief sera rejeté.

4. Les locataires contestent implicitement que le cas soit clair, motif pris de ce qu'ils ont contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, que le retard pris est justifié par la crise sanitaire, la perte d'emploi de l'époux et leurs problèmes de santé respectifs, et que la bailleresse commettrait un abus de droit en sollicitant leur évacuation.

4.1

4.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation

juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

4.1.2 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

4.1.3 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou les locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation de congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7; ATF 141 III 267 consid. 3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle

(ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

4.1.4 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée (art. 267 al. 1 CO), c'est-à-dire en rétrocéder la possession, ce qui implique la remise effective, complète et définitive des locaux au bailleur.

4.1.5 Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi.

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a examiné à titre préjudiciel si les conditions de résiliation du bail pour défaut de paiement avaient été respectées et a admis, à juste titre, que tel était le cas. Les appelants ont en effet été valablement mis en demeure de payer les loyers et provisions pour chauffage et eau chaude en retard par avis comminatoire du 12 mai 2020, sous menace de résiliation de leur contrat, conformément à l'art. 257d al. 1 CO. Ceux-ci ne s'étant pas exécutés dans le délai imparti, l'intimée a, par avis du 18 novembre 2020, résilié le bail des appelants pour le 31 décembre 2020, en respectant l'art. 257d al. 2 CO. Les appelants ne contestent d'ailleurs ni l'arriéré de loyer, ni son exigibilité, ni le défaut de paiement de celui-ci dans le délai comminatoire octroyé, ni aucune violation dans l'application de l'art. 257d CO. Ils s'opposent au principe de l'évacuation au motif qu'ils auraient déposé une requête en contestation du congé, sans d'ailleurs exposer les arguments soulevés dans le cadre de cette procédure. Quoi qu'il en soit, comme indiqué *supra*, l'action en contestation de congé formée par les appelants ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC et au prononcé de l'évacuation, le Tribunal devant uniquement à titre préalable, comme il l'a fait en l'espèce, vérifier que le bail a été valablement résilié, ce qui est le cas. Les difficultés rencontrées par les appelants, tant au niveau financier que médical, sont par ailleurs sans incidence dans le cadre de l'examen de la validité de la résiliation de bail selon l'art. 257d CO.

C'est à juste titre également que le Tribunal a retenu que les appelants ne disposaient plus d'aucun titre juridique à occuper le logement litigieux depuis le 31 décembre 2020 et qu'ils violaient l'art. 267 al. 1 CO en ne restituant pas l'objet loué. Ainsi, l'on ne décèle aucun abus de droit de la part de l'intimée, qui est en droit de reprendre possession de son appartement, occupé sans titre valable par les appelants, sans qu'elle ait besoin, comme le prétendent à tort ces derniers, de prouver son intention de faire usage du bien.

Les conditions tant formelles que matérielles de l'art. 257d CO ayant été respectées, c'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et qu'il a prononcé l'évacuation des appelants.

L'appel, infondé, sera par conséquent rejeté.

5. Les locataires contestent le prononcé des mesures d'exécution et le refus de l'octroi d'un sursis humanitaire.

5.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et 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).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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 ou du fermier 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.

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 (ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8).

5.2 En l'espèce, la situation financière des locataires n'est pas claire. Si A_____ allègue avoir perdu son emploi en août 2020, il n'a fourni aucune pièce à ce sujet et ne prétend pas être sans ressources. Quant à B_____, il ressort de la procédure qu'elle est employée locale de la mission permanente du Bahrein, de sorte qu'elle

dispose d'un revenu. Ainsi, même si l'on devait admettre que la situation financière des locataires s'est péjorée, cet élément doit être mis en balance avec l'intérêt de la bailleresse à récupérer l'appartement litigieux, pour lequel elle ne perçoit plus de rémunération depuis de nombreux mois, le dernier versement de 300 fr. uniquement, alors que le loyer est de 1'761 fr. charges non comprises, remontant à septembre 2020.

Par ailleurs, ni l'âge, ni l'état de santé des locataires ne saurait empêcher leur expulsion, les deux certificats médicaux produits concernant B_____ ne faisant état que d'une incapacité de travail ponctuelle et de courte durée. Quant au père du locataire, dont les problèmes de santé sont largement avancés, même s'il habite le logement, il n'est pas titulaire du bail, de sorte que son intérêt à demeurer dans l'appartement n'est pas pertinent, de même que ne l'est pas celui d'éventuels autres occupants des locaux.

En outre, les locataires n'ont pas démontré avoir effectué des recherches de logement qui se seraient révélées infructueuses, puisqu'ils se sont limités à chercher des solutions de paiement de leur arriéré auprès de membres de leur famille en Iran ou auprès de diverses fondations en Suisse, sans en apporter au demeurant la moindre preuve.

En tout état, ils ont bénéficié de l'effet suspensif dans le cadre de la présente procédure en formant un appel (certes infondé) du jugement entrepris, de sorte qu'ils occupent *de facto* le logement en question sans titre juridique depuis plus d'une année, étant rappelé que l'ajournement doit rester bref et ne pas équivaloir en fait à une prolongation de bail.

Le recours, infondé, sera par conséquent rejeté.

6. L'appel et le recours étant infondés, le jugement sera confirmé.

7. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 10 juin 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/380/2021 rendu le 27 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2196/2021-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Paola CAMPOMAGNANI et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	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.