



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22597/2018

ACJC/1596/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 NOVEMBRE 2019

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 février 2019, 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_____, [fondation] sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière]
D_____ SA, [sise] _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.11.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/165/2019 du 26 février 2019, reçu par les parties le 4 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, à Genève, la cave n° 2_____ qui en dépend ainsi que la place de parc n° 3_____ située à l'extérieur de l'immeuble (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que C_____ était fondée à donner congé en raison du défaut de paiement de loyers, et qu'il devait être fait droit à sa requête d'évacuation.

Les premiers juges ont ordonné l'exécution forcée du jugement après l'écoulement d'un délai de 30 jours suivant son entrée en force, en tenant compte du fait que la situation des locataires au moment du prononcé du jugement était à jour et que le logement était occupé notamment par trois enfants. Les premiers juges ont également tenu compte du fait que A_____ et B_____ avaient produit de faux documents pour amener la bailleresse à contracter avec eux, une année auparavant, et que cette découverte par la bailleresse en cours de procédure avait définitivement rompu le lien de confiance entre les parties.

- B.** **a.** Par acte expédié le 12 mars 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel, subsidiairement recours, contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, préalablement, à ce que la Cour octroie un effet suspensif à leur acte, principalement, à ce que la Cour déclare la requête irrecevable, et, subsidiairement, à ce que la Cour leur accorde un sursis humanitaire de huit mois, au 30 novembre 2019.

Ils produisent une pièce nouvelle.

- b.** Dans sa réponse du 19 mars 2019, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit des pièces nouvelles.

- c.** Par arrêt du 19 mars 2019, la Cour a constaté que la requête d'effet suspensif était sans objet, dans la mesure où l'appel avait effet suspensif.

- d.** Les parties ont répliqué et dupliqué respectivement les 1^{er} avril 2019 et 5 avril 2019, persistant dans leurs conclusions.

e. Elles ont été avisées le 8 avril 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 26 février 2018, C_____, bailleresse, et A_____ et B_____, locataires, ont conclu deux contrats de bail à loyer portant d'une part sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____ avenue 1_____ à Genève avec une cave n° 2_____, et d'autre part sur la location d'un emplacement de parking n° 3_____ situé à l'extérieur de l'immeuble.

Le loyer de l'appartement a été fixé à 2'200 fr. par mois charges comprises, celui de l'emplacement de parking à 120 fr. par mois.

b. Par plis recommandés séparés du 12 juillet 2018, C_____ a mis en demeure A_____ et B_____ de régler dans les 30 jours le montant de 2'320 fr. à titre d'arriéré de loyers et charges des objets loués, pour le mois de juillet 2018, et les a informés qu'à défaut du paiement intégral de cette somme dans le délai imparti, elle résilierait les baux de manière anticipée.

c. Par avis séparés du 20 août 2018, C_____ a résilié les baux pour le 30 septembre 2018, ses mises en demeures étant restées vaines.

d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 8 octobre 2018, C_____ a requis du Tribunal l'évacuation des locataires et l'exécution directe de l'évacuation. La bailleresse a conclu également au paiement, par les locataires, de la somme de 6'960 fr. à titre de "loyers et indemnités pour occupation illicite" pour les mois d'août à octobre 2018.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 4 décembre 2018, A_____ a déclaré avoir repris son emploi, suite à un accident, et recevoir son salaire entre le 3 et le 10 du mois. Il a précisé être en mesure de payer les indemnités mensuelles équivalentes aux loyers des objets précités, l'indemnité due pour le mois de décembre 2018 pouvant être versée prochainement. Il a aussi affirmé être en mesure de rattraper l'arriéré "au prochain versement de la SUVA".

La bailleresse a donné son accord à ce que la cause soit reconvoquée en février 2019 afin de s'assurer que la situation soit à jour avant d'accorder un délai d'épreuve aux locataires.

Le Tribunal a renvoyé la cause à une audience ultérieure.

f. Le 4 février 2019, la bailleresse a appris, par l'intermédiaire de l'agence de renseignements E_____, que les attestations de non-poursuites fournies par A_____ et B_____ en janvier 2018, en vue de la conclusion des baux, étaient

des fausses. L'Etat de Genève, soit pour lui le Service juridique de l'Office des poursuites, entendait déposer plainte pénale à leur encontre.

B_____ faisait l'objet de nombreuses poursuites totalisant, au 4 février 2019, 15'705 fr. en capital. A_____ faisait l'objet de poursuites totalisant, au 4 février 2019, 61'757 fr. en capital.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 26 février 2019, la bailleresse a fait état de ce qui précède.

A_____ a admis qu'en réalité, il était sans emploi. L'Hospice général versait un montant mensuel de 4'000 fr.

La bailleresse a indiqué que la situation était à jour.

A_____ et B_____ ont produit des pièces attestant que les montants en souffrance avaient été versés entre le 8 janvier 2019 et le 18 février 2019.

La bailleresse a fait valoir qu'en raison de leurs agissements avant la conclusion des baux en février 2018 comme lors de l'audience du 4 décembre 2018, les liens de confiance avec A_____ et B_____ étaient définitivement rompus.

Elle a déclaré que quelques jours auparavant, A_____ et B_____ avaient fourni le dossier d'une personne tierce à titre de garant, mais que, contactée, cette personne avait contesté vouloir se porter garante.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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 en protection des cas clairs (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 2^{ème} 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

préssumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, la valeur litigieuse correspond 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 et en application des principes rappelés ci-dessus, la valeur litigieuse dépasse le montant de 10'000 fr. (6 x 2'320 fr. = 13'920 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté le 12 mars 2019, 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. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

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

2. Les parties produisent des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, 2^{ème} 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).

Les allégations et pièces nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Ainsi, les pièces nouvelles des parties sont irrecevables, comme les faits qu'elles visent.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré recevable la requête en évacuation, alors que la bailleuse avait commis un abus de droit. En effet, celle-ci avait maintenu ladite requête alors qu'un accord avait été trouvé, selon eux, lors de l'audience du 4 décembre 2018. Les appelants estiment que selon cet accord, l'intimée avait accepté de leur accorder un délai d'épreuve "dans la mesure où le paiement des loyers serait à jour". Or, alors même qu'ils avaient "résorbé intégralement l'arriéré de loyers et payé les loyers courants", l'intimée avait persisté à requérir l'évacuation lors de la seconde audience; elle n'avait donc pas respecté l'accord.

3.1 Selon la jurisprudence, l'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit; il faut toutefois que des circonstances particulières soient réalisées pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2.2).

Dans l'arrêt dont se prévalent les appelants (ACJC/377/2006 du 3 avril 2006), la Cour a relevé que le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 consid. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer. Toutefois, et dans un cas isolé (soit l'ACJC n° 482 du 12 mai 2003, Z. c/ X SA), la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré, les loyers futurs et les frais de la procédure judiciaire seraient pris en charge par l'Etat, commet un abus de droit car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/377/2006 consid. 5.2). Dans l'arrêt de 2006, la Cour a considéré qu'il ressortait des circonstances très particulières et spécifiques du cas d'espèce, du temps qui s'était écoulé depuis le dépôt de la requête en évacuation, de l'accord intervenu entre les parties et tenu par la locataire, ainsi que de l'attitude de la bailleuse, que cette dernière n'avait plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation, de sorte qu'il y avait lieu de considérer celle-ci comme abusive. La Cour a souligné que lors d'une audience devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse avait elle-même sollicité la reconvoication de la cause à une année,

compte tenu du respect de l'accord relatif à l'amortissement de la dette ainsi qu'au paiement régulier du loyer, et qu'à l'audience suivante (une année plus tard), elle avait derechef confirmé que l'arrangement avait été scrupuleusement tenu (ACJC précité consid. 5.3).

3.2 Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le cas d'espèce n'est pas comparable à ceux évoqués ci-dessus. En effet, aucun accord n'est intervenu lors de l'audience du 4 décembre 2018. Le renvoi a été accepté par la bailleuse afin de vérifier que la situation soit à jour, avant d'accorder un délai d'épreuve aux locataires. A l'audience du 26 février 2019, un tel délai n'a pas été accordé aux appelants. En outre, les pièces produites par les locataires le 26 février 2019 démontrent que les versements n'ont repris qu'en janvier 2019 et que la situation n'a été régularisée que quelques jours avant la seconde audience. Enfin, la bailleuse avait découvert entretemps des faits, non contestés, qui pouvaient à eux seuls fonder son refus de tout délai d'épreuve.

Dans la mesure où la bailleuse n'a pas fait preuve de mauvaise foi et où la réalisation des conditions des art. 257 CPC et 257d CO n'est pas contestée, c'est à juste titre que le Tribunal a prononcé l'évacuation des locataires. Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

- 4.** Les appelants sollicitent subsidiairement l'octroi d'un sursis humanitaire échéant à fin novembre 2019.

4.1 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.

Le sursis à l'exécution doit ainsi permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux. Le délai accordé doit toutefois être relativement bref, et en tout cas être limité dans le temps. On ne saurait, compte tenu de la finalité de la règle, faire abstraction du sursis dont l'ex-locataire a déjà bénéficié *de facto* depuis le prononcé du jugement d'évacuation (ATF 117 Ia 336 consid. 2.b).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Constituent notamment de tels motifs 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 (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2 et les références citées).

Dans sa jurisprudence, la Cour a confirmé à plusieurs reprises l'évacuation par la force publique, dans un délai compris entre trente et nonante jours à compter de l'entrée en force du jugement, d'anciens locataires parents d'enfants mineurs présents dans les locaux, mais qui avaient accumulé des arriérés de loyers conséquents et, soit ne réglaient pas les indemnités courantes, soit s'acquittaient de celles-ci avec retard. Ce dernier aspect devait être pris en compte dans la pondération à effectuer en vertu du principe de la proportionnalité (ACJC/1147/2017 du 18 septembre 2017; ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017; ACJC/583/2016 du 25 avril 2016; ACJC/187/2014 du 10 février 2014).

4.2 En l'espèce, lors de l'audience du 26 février 2019, le Tribunal a siégé en présence des représentants du département chargé du logement et des services sociaux, comme le prévoit la loi. La situation des locataires, telle que retenue par le Tribunal sur la base des déclarations des parties lors de ladite audience, était par ailleurs suffisamment claire et complète, tant sur le plan familial que financier et administratif. Partant, le grief des appelants en lien avec la motivation sommaire du jugement querellé, et donc en lien avec l'établissement des faits et une prétendue violation de l'article 30 LaCC sous cet angle est infondé.

Par ailleurs, le délai accordé par le Tribunal est adéquat par rapport aux principes rappelés ci-dessus.

Les locataires ont, dans les faits, bénéficié d'un sursis de huit mois à compter du prononcé du jugement querellé. Ils ne se retrouvent ainsi pas soudainement à la rue et n'établissent pas non plus avoir recherché une solution de relogement.

Le recours sera donc 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 12 mars 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/165/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 février 2019 dans la cause C/22597/2018-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

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; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.