REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23376/2022 **ACJC/1267/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 OCTOBRE 2023

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2023, comparant tous deux par Me Marc-Philippe SIEGRIST, avocat, rue de l'Athénée 35, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant par Me Arnaud MOUTINOT, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.10.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/144/2023 du 9 février 2023, reçu par les parties le 3 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de cinq pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, à D_____ (GE) (chiffre 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'expiration d'un délai de 90 jours après le prononcé du jugement (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 le bail de durée indéterminée avait été résilié en respectant le délai de congé de trois mois pour la fin d'un mois prévu par le contrat. La conclusion restait la même si le bail était celui du 17 juin 2016. Depuis l'expiration du terme fixé, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux. En continuant à les occuper ils violaient l'article 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Leur évacuation devait être prononcée.

Compte tenu de la fin du bail intervenue le 30 septembre 2022, date depuis laquelle les occupants ne versaient apparemment plus de loyer, des problèmes de santé de A_____ et de la situation financière apparemment modeste des occupants, l'exécution forcée du jugement était autorisée dès l'expiration d'un délai de 90 jours à compter de son prononcé.

B. **a.** Par acte expédié le 13 mars 2023 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent à ce que la requête du 22 novembre 2022 soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée, et encore plus subsidiairement à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation pour une durée de quatre mois dès l'entrée en force du jugement.

Ils concluent préalablement à ce qu'une expertise graphologique soit ordonnée visant à déterminer l'authenticité et l'auteur de la signature du bail produit par C_____, à ce qu'il soit ordonné à la police de produire une copie de la main courante déposée par A_____ concernant les agissements du précité à l'encontre de celui-ci, et à ce qu'il soit ordonné à C_____ de produire une copie de sa carte d'identité.

b. Dans sa réponse du 30 mars 2023, C_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, respectivement les 12 et 20 avril 2023, persistant dans leurs conclusions respectives. Les appelants ont encore expédié à la Cour une détermination spontanée le 2 mai 2023.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 23 mai 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et B_____ ont pris à bail un appartement de cinq pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, à D_____ (GE), dont C_____ est propriétaire.

Les locataires ont produit un bail daté du 17 juin 2016 et le bailleur un contrat daté du 15 juin 2017, dont les locataires allèguent qu'il s'agit d'un faux.

Aux termes de ces deux documents, "*sauf résiliation donnée et reçue par l'autre partie 3 mois à l'avance pour l'échéance contractuelle, le bail se renouvelle tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier par lettre reçue par l'autre partie au moins 3 mois à l'avance pour la fin de chaque mois*."

Le loyer prévu par le premier contrat est de 2'500 fr. et celui figurant sur le second de 3'250 fr. Les locataires ont versé 2'500 fr. par mois au moins jusqu'en août 2022.

b. Par avis officiels du 28 juin 2022, C_____ a résilié le bail pour le 30 septembre 2022.

c. Dite résiliation n'a fait l'objet d'aucune requête en contestation de congé.

d. Par courrier du 2 septembre 2022, les locataires ont sollicité le motif du congé, se sont plaints des menaces proférées à leur encontre par le bailleur par téléphone et physiquement, précisant qu'une main courante avait été déposée, ont mis le bailleur en demeure de leur verser le montant de la garantie de loyer qui n'avait pas été déposé sur un compte bancaire à leur nom comme prescrit par la loi, ont relevé qu'aucune formule officielle relative à la fixation du loyer initial n'avait été remise au moment de la signature du contrat, ont demandé que les informations nécessaires à un calcul de rendement leur soient fournies et requis la restitution du trop-perçu de loyer, indiquant qu'ils ne s'acquitteraient désormais plus de leur loyer.

e. Le 23 novembre 2022, le bailleur a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal, sollicitant l'évacuation avec exécution directe des locataires.

f. A l'audience du Tribunal du 9 février 2023, le bailleur a persisté dans ses conclusions, en précisant qu'il s'agissait d'un bail de durée indéterminée qui avait

été résilié pour la prochaine échéance, sans contestation du congé. Les locataires ont conclu au rejet de la requête et déposé une réponse écrite, aux termes de laquelle ils ont conclu préalablement à ce qu'une expertise graphologique soit ordonnée, visant à déterminer l'authenticité et l'auteur du contrat produit par le bailleur, à ce qu'il soit ordonné à la police de produire la main courante déposée par eux à l'encontre du bailleur, et la production de la carte d'identité du bailleur.

Ils ont déclaré que le bail produit par le bailleur était un faux. Ils ont produit un autre contrat de bail de durée indéterminée portant sur le même objet, daté du 17 juin 2016. Le cas n'était pas clair. Ils ont allégué avoir fait l'objet de menaces de la part du bailleur visant à les empêcher de contester la résiliation. Ils ont sollicité, à titre subsidiaire, un délai humanitaire, expliquant que A_____ était à l'AI à 100%, qu'il avait subi une greffe de la moelle osseuse et souffrait de problèmes en lien avec son système immunitaire. Le bailleur a contesté que le bail produit par ses soins était un faux, tout en soutenant que la conséquence juridique était la même, s'agissant dans les deux cas d'un bail à durée indéterminée, dont la résiliation n'avait pas été contestée.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** 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. 2 CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 = JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la valeur litigieuse est dans tous les cas supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC), étant rappelé que la procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clairs (art. 248 let. b CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 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).

1.4 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC).

1.5 Seule la voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. L'acte du 13 mars 2023 est également recevable en tant que recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

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

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

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, en particulier leur droit à la preuve en n'ordonnant pas les mesures sollicitées.

2.1
2.1.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 154 al. 1 CPC).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

Dans les procédures soumises à la maxime des débats, il revient aux parties de participer activement à l'administration des preuves. Il n'appartient pas au tribunal d'interpeller un registre officiel pour obtenir les informations nécessaires que l'une des parties a négligé de produire (VOUILLOZ, PC CPC, art. 190 N 8).

2.1.2 Selon l'article 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

2.2 En l'espèce, il est acquis que les parties étaient liées par un contrat de bail de durée indéterminée, résiliable moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois. En effet, les deux contrats produits prévoient les mêmes modalités de résiliation. Dès lors, peu importe que celui versé à la procédure par l'intimé soit un faux. Le Tribunal a justement retenu que la solution serait la même si le contrat du 17 juin 2016 était le seul valable. Il était dès lors fondé à refuser d'ordonner une expertise du contrat du 15 juin 2017, faute de pertinence.

S'agissant de la main courante déposée à la police, il appartenait aux appelants de s'en procurer une copie et de la produire à l'appui de leurs allégations. En tout état, ils ne prétendent pas que la résiliation du 29 juin 2022 aurait été contestée, de sorte que la pertinence de ce moyen de preuve est douteuse.

Les griefs tirés de la violation du droit d'être entendu sont infondés.

3. Les appelants contestent que le cas soit clair, au motif que le contrat produit par l'intimé serait un faux et qu'ils auraient été dissuadés par la menace de contester la résiliation.

3.1 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).

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

3.2 En l'espèce, comme relevé ci-dessus, la question de l'authenticité du contrat du 15 juin 2017 n'est pas pertinente, de sorte que cet élément ne saurait conduire à admettre que le cas n'est pas clair.

Il en va de même des prétendues menaces dont auraient été victimes les appelants. D'ailleurs, comme mentionné, l'existence d'une procédure en contestation du congé n'emporte pas automatiquement l'irrecevabilité d'une requête de cas clair.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation des appelants.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

4. Le locataire conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

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.

4.2 En l'espèce, le Tribunal a justement tenu compte de toutes les circonstances en octroyant aux appelants un sursis à l'exécution de l'évacuation de 90 jours dès le prononcé du jugement. Du fait de la procédure, les appelants ont bénéficié d'un délai de près d'une année dès le terme de résiliation.

Le jugement sera confirmé sur ce point également.

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 (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 13 mars 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/144/2023 rendu le 9 février 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23376/2022-8-SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Nevena PULJIC et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.