



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24372/2020

ACJC/1742/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 7 DÉCEMBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2020, comparant tous deux par Me Soile SANTAMARIA, avocate, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, domiciliés _____, intimés, comparant tous deux par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 décembre 2020.

Attendu, **EN FAIT**, que les parties ont été liées par un contrat de bail portant sur la location d'une villa sise 1 _____ à _____ (GE);

Que par avis comminatoires du 12 mars 2020, adressés par plis séparés à A _____ et B _____, C _____ et D _____ ont mis en demeure les précités de leur régler dans les 30 jours le montant de 264'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois d'avril 2018 à mars 2020 et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO;

Que considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, C _____ et D _____ ont, par avis officiels des 22 et 27 avril 2020, résilié le bail pour le 31 mai 2020;

Que par requête en protection de cas clair adressée au Tribunal des baux et loyers le 3 juin 2020, C _____ et D _____ ont conclu à l'évacuation des locataires, avec exécution directe du jugement d'évacuation;

Que lors de l'audience du 14 juillet 2020 devant le Tribunal, C _____ et D _____ ont persisté dans leurs conclusions; qu'ils ont déclaré que l'arriéré se montait à 308'000 fr., correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite depuis le mois d'avril 2018;

Que A _____ et B _____ ont confirmé le montant de leur dette; qu'ils ont précisé habiter dans la villa avec trois de leurs enfants âgés de 16, 21 et 24 ans et attendre des rentrées d'argent;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que par jugement JTBL/483/2020 du 14 juillet 2020, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A _____ et B _____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, la villa sise 1 _____ à _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), autorisé C _____ et D _____ à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ et B _____, dès 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);

Que par arrêt ACJC/1498/2020 du 26 octobre 2020, la Cour de justice a confirmé le jugement susmentionné; que dans ses considérants, la Cour a retenu, s'agissant des mesures d'exécution du jugement d'évacuation, que le contrat de bail avait été résilié pour le 31 mai 2020; que les recourants avaient dès lors bénéficié, de fait, de plus de quatre mois d'occupation de la villa sans titre juridique; que par ailleurs, les recourants n'avaient ni allégué ni rendu vraisemblable avoir effectué des recherches en vue de trouver une solution de relogement; que, de plus, le loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite, n'avait plus été honoré depuis avril 2018, soit depuis près de

deux ans et demi; qu'à l'audience du Tribunal, la dette s'élevait à 308'000 fr.; que ne disposant, selon leurs allégations, d'aucune source de revenus, le montant de la dette des recourants augmentait chaque mois, de 11'000 fr.; qu'enfin, les trois enfants des recourants étaient grands (16, 21 et 24 ans); que compte tenu de l'ensemble des éléments qui précédaient, c'était à bon droit et dans le respect du principe de proportionnalité que le Tribunal avait ordonné les mesures d'exécution du jugement d'évacuation dès l'entrée en force de celui-ci;

Que par arrêt 4A_588/2020 du 23 novembre 2020, le Tribunal fédéral a pris acte du retrait du recours formé par A_____ et B_____ et rayé la cause du rôle;

Que par requête formée le 30 novembre 2020, A_____ et B_____ ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en suspension du jugement d'évacuation susmentionné, assortie de mesures conservatoires urgentes, à l'encontre de C_____ et D_____;

Que par ordonnance du 30 novembre 2020 (JTBL/884/2020), le Tribunal, statuant sur mesures conservatoires urgentes et au fond, a rejeté la requête, dit que la procédure était gratuite et rayé la cause du rôle;

Que par acte expédié par Incamail le 4 décembre 2020 au greffe de la Cour de justice A_____ et B_____ forment recours contre cette ordonnance;

Qu'ils ont conclu, sur mesures superprovisionnelles et sur mesures provisionnelles, ainsi qu'à titre subsidiaire, sur mesures conservatoires, à ce que la Cour suspende, *ex parte*, l'exécution de leur évacuation pendant la durée de la procédure;

Qu'au fond, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et à la suspension de l'exécution de leur évacuation;

Qu'ils se sont plaints d'une violation des art. 337 al. 2 CPC, 6 CEDH, 29 al. 2 Cst et 53 CPC;

Qu'ils ont fondé leur demande de suspension de l'exécution de leur évacuation sur des faits nouveaux, soit "la deuxième vague de la pandémie de la COVID-19 et les restrictions prises par les autorités suite à celle-ci", en particulier la limitation de leurs possibilités d'organiser un déménagement, ainsi que les restrictions quant au nombre de personnes pouvant se trouver dans un même logement (5 personnes);

Qu'ils ont par ailleurs reproché au Tribunal d'avoir commis un déni de justice formel, en retenant que le prononcé de mesures conservatoires reviendrait à leur accorder le bénéfice de droits dont ils ne disposent plus;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision refusant le prononcé de mesures conservatoires peut faire l'objet d'un recours (art. 309 let. a et 319 let. a CPC; JENNY, DIKE ZPO, n. 13 ad art. 340 CPC; STAEHELIN, KomZPO, n. 13 ad art. 340 CPC;

JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 9 ad art. 340 CPC);

Que, déposé selon la forme requise et dans le délai prescrit (art. 321 al. 2 CPC), le recours est recevable;

Que dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2307);

Qu'en vertu de l'art. 340 CPC, le tribunal de l'exécution peut ordonner des mesures conservatoires, si nécessaires sans entendre préalablement la partie adverse;

Que des mesures conservatoires peuvent être ordonnées en cours de procédure d'exécution (art. 340 CPC); que ces mesures conservatoires s'apparentent à des mesures provisionnelles (art. 261 CPC), mais elles ne doivent servir qu'à éviter que la partie contre laquelle est dirigée la requête d'exécution ne commette des actes de disposition ou de toute autre nature propres à rendre vaine l'exécution requise; que le juge jouit d'un large pouvoir d'appréciation à l'égard des mesures conservatoires qu'il peut ordonner, d'office ou sur requête (JEANDIN, op. cit., n. 1 à 3 ad art. 340 CPC);

Que l'art. 340 CPC se limite à énoncer la possibilité d'ordonner des mesures conservatoires, sans autre spécification ni condition (JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 340 CPC); que cela inclut toutes les mesures qui tendent à assurer l'exécution de la décision concernée (KOFMEL EHRENZELLER, in Kurzkomentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2014, n. 3 ad art. 340 CPC; KELLERHALS, in Berner Kommentar, 2012, n. 18 ad art. 340 CPC);

Que la doctrine est divisée sur la question de savoir si les mesures conservatoires prises par le Tribunal de l'exécution le sont en application de l'art. 340 CPC, ou si elles sont soumises aux conditions prévalant en mesures provisionnelles des art. 261 ss CPC;

Qu'en effet, une partie de celle-ci considère que les mesures conservatoires ne sont pas soumises aux conditions prévues aux art. 261 et 265 à propos des mesures (super)provisionnelles, même si les critères prévus par ces dispositions (risque de survenance d'un préjudice difficilement réparable, urgence particulière) peuvent inspirer le tribunal de l'exécution statuant à propos de mesures conservatoires (JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 340 CPC; DROESE, BSK ZPO, n. 5 et 9 ad art. 340 CPC) et que les mesures conservatoires prises par le tribunal de l'exécution le sont toujours en application de l'art. 340, sans que n'entrent en considération les mesures provisionnelles prévues aux art. 261 ss (DROESE, BSK ZPO, n. 4 ad art. 340 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 2a ad art. 340 CPC; contra : STAEHELIN, KomZPO, n. 5 ad art. 340 CPC; EGLI, OFK ZPO, n. 2 ad art. 340 CPC);

Que cette question n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral;

Qu'il n'est en l'espèce pas nécessaire d'examiner plus avant cette problématique, pour les motifs qui vont suivre;

Qu'en effet, les recourants ont requis à titre principal le prononcé de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, et subsidiairement seulement, le prononcé de mesures conservatoires;

Que selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b);

Qu'il s'agit de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 3 ad art. 261 CPC);

Que l'art. 265 CPC dispose par ailleurs qu'en cas d'urgence particulière, notamment s'il y a risque d'entrave à leur exécution, le tribunal peut ordonner des mesures provisionnelles immédiatement, sans entendre la partie adverse;

Que les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; que le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles; qu'il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; qu'il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618);

Que l'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, op. cit., 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC; HOHL, op. cit., n. 1774, p. 325);

Que le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause; qu'en d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets; qu'est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2011 consid. 4);

Que la mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, op. cit., p. 323 s.);

Que selon l'art. 337 al. 2 CPC, la partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution; que l'art. 341 CPC est applicable par analogie;

Que la maxime des débats s'applique (JEANDIN, op. cit., n. 12 ad art. 341 CPC; JENNY, DIKE ZPO, n. 5 ss ad art. 341 CPC); qu'il appartient à la partie qui s'oppose à l'exécution, qui supporte le fardeau de la preuve, de démontrer les objections qu'elle entend soumettre au tribunal de l'exécution (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2012 du 7 décembre 2012, consid. 4.1);

Que les art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 §1 CEDH., qui s'appliquent aussi en procédure sommaire, garantissent à toute partie le droit d'être entendu par les autorités judiciaires;

Qu'une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 133 III 235 consid. 5.2; 126 I 97 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 9C_3/2011 et 9C_51/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.1);

Qu'en l'espèce, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, motif pris de ce que le premier juge n'aurait pas examiné les faits nouveaux invoqués à l'appui de la demande;

Que toutefois, dans ses motifs, le Tribunal a retenu que les recourants ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans les locaux en cause et que le prononcé des mesures conservatoires requises reviendrait à leur accorder le bénéfice de droits dont ils ne disposaient plus, alors que les voies de droit utiles avaient été épuisées et que les motifs humanitaires avaient d'ores et déjà été examinés dans le cadre des précédentes procédures;

Que ce faisant, le Tribunal a, certes sommairement, examiné les arguments des recourants, de sorte que leur droit d'être entendus a été respecté;

Que, sur le fond, la Cour ne discerne aucune violation de l'art. 337 al. 2 CPC;

Qu'en effet, si les recourants se prévalent certes de faits nouveaux, soit les mesures prises par les autorités en lien avec la seconde vague de la pandémie, il leur appartenait toutefois, compte tenu des principes rappelés ci-avant, de les prouver;

Que les simples et vagues allégations des recourants selon lesquelles leurs possibilités d'organiser un déménagement n'existeraient pas ne sont corroborées par aucune pièce ni aucun autre élément du dossier; qu'en particulier, ni les autorités fédérales, ni le gouvernement genevois n'ont prononcé d'interdiction de déménagement;

Qu'il en va de même de l'allégation selon laquelle les recourants ne pourraient pas être hébergés par des proches, en raison de la limitation de nombre de personnes présentes dans un même logement, aucune précision n'ayant été fournie par les recourants à cet égard;

Que les recourants se prévalent pour la première fois de ce qu'ils envisageraient de déménager en Espagne; que cette allégation n'est étayée par aucun élément du dossier; qu'en tout état, si les recourants avaient la réelle intention de s'installer définitivement dans ce pays, la quarantaine qu'ils devraient respecter à leur arrivée ne rendrait pas leur déménagement inexécutable;

Que les recourants n'ont pour le surplus pas allégué et encore moins démontré avoir recherché une solution de relogement, que ce soit en Suisse ou à l'étranger;

Que comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, le prononcé de mesures conservatoires reviendrait à leur accorder le bénéfice de droits qu'ils n'ont pas;

Qu'en effet, dans la procédure en évacuation, tant le Tribunal que la Cour ont examiné quelles mesures d'exécution directes devaient être prononcées en vue d'exécuter le jugement d'évacuation;

Que dans ce cadre, il a été tenu compte de ce que le contrat de bail avait été résilié pour le 31 mai 2020, de ce que les recourants avaient bénéficié, de fait, de plus de quatre mois d'occupation de la villa sans titre juridique lors du prononcé de l'arrêt, de ce qu'ils n'avaient ni allégué ni rendu vraisemblable avoir effectué des recherches en vue de trouver une solution de relogement, de ce que le loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite, n'avait plus été honoré depuis avril 2018, soit depuis près de deux ans et demi et qu'à l'audience du Tribunal, la dette s'élevait à 308'000 fr. et de ce que faute de source de revenus, le montant de la dette augmentait chaque mois, de 11'000 fr.;

Que les mesures d'exécution prononcées sont définitives et exécutoires;

Que les recourants ne peuvent, par des mesures conservatoires, obtenir un sursis qui leur a été définitivement refusé;

Que les recourants ne disposent d'aucun droit à occuper la villa en cause, de sorte qu'ils ne sont pas non plus fondés, par le dépôt d'une requête de mesures provisionnelles, obtenir un délai qui reviendrait à leur octroyer une prolongation de bail, à laquelle ils ne peuvent prétendre (art. 272 a let. a CO);

Qu'en conséquence, les conditions permettant de prononcer des mesures provisionnelles, respectivement des mesures superprovisionnelles ne sont pas réalisées;

Que le recours est manifestement infondé, ce que la Cour peut constater d'entrée de cause, sans solliciter des intimés qu'ils se déterminent (art. 322 al. 1 CPC *a contrario*);

Que pour le surplus, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; que l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC);

Qu'agit de manière téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 I a 148 = JT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107; HALDY, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 9 ad art. 128 CPC).

Que l'avocat a, à l'endroit de son client, les mêmes devoirs que n'importe quel avocat de choix et doit accomplir sa tâche avec un soin et une conscience que renforce encore la surveillance par l'Etat (FAVRE, L'assistance judiciaire gratuite en droit suisse, thèse Lausanne 1989, p. 135); qu'il ne saurait donc entreprendre la sauvegarde des intérêts de son client à n'importe quel prix et par n'importe quels moyens (arrêt du Tribunal fédéral 7B.216/2004 du 16 décembre 2004 consid. 3.3);

Que le Tribunal fédéral a ainsi retenu que se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, au sens de l'art. 20a al. 1 LP, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite (ATF 127 III 178 consid. 2a et les références; arrêts du Tribunal fédéral 7B.217/2006 du 12 avril 2007 consid. 4; 7B.216/2004 du 16 décembre 2004 consid. 3.4);

Qu'en l'espèce, les recourants ont cessé de régler le loyer de la villa qu'ils occupent depuis avril 2018, soit depuis près de deux ans et demi; qu'ils savent devoir quitter la villa depuis la résiliation du bail pour le 31 mai 2020, qu'ils occupent sans droit depuis plus de six mois;

Que la requête de suspension a ainsi uniquement pour but de ralentir l'exécution de la décision d'évacuation;

Qu'en conséquence, la Cour retiendra qu'un plaideur raisonnable se serait abstenu de former recours contre le jugement querellé, en faisant valoir les arguments téméraires rappelés ci-avant, celui-ci étant manifestement dépourvu de toute chance de succès;

Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour de céans infligera une amende de 500 fr. à chacun des recourants;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al.1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Statuant sur mesures superprovisionnelles, sur mesures provisionnelles et sur recours :

Déboute A_____ et B_____ des fins de leur requête de mesures superprovisionnelles et de mesures provisionnelles.

Déclare recevable le recours interjeté le 4 décembre 2020 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance JTBL/884/2020 rendue le 30 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24372/2020.

Au fond :

Rejette le recours.

Condamne A_____ et B_____ à une amende pour téméraire plaideur de 500 fr. chacun.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

La greffière :

Nathalie LANDRY-BARTHE

Maité 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.