

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24586/2016

ACJC/1231/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 SEPTEMBRE 2018

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 avril 2018, comparant en personne,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, comparant par Me Julien LIECHTI, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.09.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/380/2018 du 19 avril 2018, communiqué aux parties par pli du 7 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, de l'appartement n° 1_____ de 6,5 pièces à l'entresol de l'immeuble sis 2_____ à _____ Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré qu'ils devaient autoriser l'évacuation du fait que le congé du contrat de bail à loyer, sur lequel se basait la requête, avait été validé par arrêt définitif de la Cour du 15 décembre 2017. B_____ et A_____, locataires, ne disposaient donc plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux en question, violant leur obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Ils ont également retenu que la situation des locataires n'était pas à ce point compliquée qu'il soit disproportionné d'ordonner l'exécution immédiate du jugement d'évacuation, ces derniers pouvant s'attendre à une telle démarche du fait que le loyer n'était plus payé depuis 31 mois.

- B. a.** Par acte adressé le 15 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) forment recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à l'octroi, préalablement, de l'effet suspensif au recours et, principalement, à un délai humanitaire de six mois avant l'exécution de l'évacuation.

Les recourants font grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en considération qu'ils se sont inscrits en urgence dans différentes institutions dont la Gérance immobilière et la Fondation immobilière, que leur cellule familiale est très fragilisée, que l'état de santé physique et psychologique de B_____ est diminué en raison de son cancer, que leur fille mineure, en études, passe ses examens de maturité et que A_____, accidentée, sera opérée prochainement au niveau du dos.

Ils ont produit des pièces à l'appui de leur recours, ainsi que par courrier du 16 mai 2018.

- b.** C_____ (ci-après également : le bailleur) conclut, préalablement, à ce que l'effet suspensif ne soit pas restitué et à l'irrecevabilité du recours et des pièces produites à l'appui de celui-ci et, principalement, au rejet du recours.

Selon le bailleur, faute de motivation, le recours est irrecevable et, sur le fond, les recourants n'ont pas établi avoir recherché une solution de relogement depuis la résiliation du bail, alors qu'ils savent depuis le 8 août 2017, date du jugement d'évacuation, qu'ils doivent quitter leur logement. Il soutient également que les recourants ont bénéficié de 23 mois d'occupation illicite du logement, en ne réglant ni le loyer ni les indemnités d'occupation illicite depuis 32 mois.

c. Par arrêt du 18 mai 2018, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement querellé et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

d. Les recourants n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 14 juin 2018 par le greffe de la Cour que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6,5 pièces à l'entresol de l'immeuble sis 2_____, à Genève.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

c. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 4'500 fr. par mois.

d. Par avis officiels du 2 mai 2016, le bailleur a résilié le contrat de bail à loyer des locataires pour le 30 juin 2016.

e. Les locataires n'ont pas contesté ces congés.

f. Par requête déposée le 24 février 2017, le bailleur a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

g. Par jugement JTBL/711/2017 du 8 août 2017, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer de leur personne et de leurs biens l'appartement en cause, le dossier étant communiqué, à l'expiration du délai d'appel, à la 7^{ème} chambre du Tribunal, afin de statuer sur les mesures d'exécution sollicitées par le bailleur.

h. Par arrêt définitif et exécutoire ACJC/1646/2017 du 15 décembre 2017, la Cour a confirmé ce jugement.

i. Les locaux en question n'ont pas été restitués par les locataires.

j. La cause a été communiquée au Tribunal de l'exécution.

k. A l'audience du 19 avril 2018 devant le Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions.

Il a précisé que le montant de l'arriéré s'élevait à 139'000 fr., aucun montant n'ayant été réglé depuis trente-et-un mois.

Les locataires ont requis l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation pour des motifs humanitaires.

B_____ a exposé souffrir d'un cancer depuis la fin de l'année 2015 et être suivi depuis lors par le Service d'oncologie des HUG. Il vivait dans le logement en question avec son épouse, qui ne travaillait pas, et leur fille, étudiante, et avoir recherché vainement des solutions de relogement.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

Conformément à la jurisprudence, pour satisfaire à l'exigence de motivation de l'appel, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour l'a été dans le délai légal de dix jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

Contrairement à ce que soutient l'intimé, la Cour considère que la motivation du recours est suffisante. En effet, il en découle que les locataires, qui comparaissent en personne, contestent l'autorisation en faveur de l'intimé de requérir immédiatement leur évacuation, et requièrent en lieu et place l'octroi d'un délai humanitaire de six mois avant cette autorisation pour les différentes raisons évoquées. Ils ont donc critiqué spécifiquement le jugement entrepris, en étayant suffisamment leur argumentation.

Le recours est dès lors recevable.

2. Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours.

2.1 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les recourants sont irrecevables. Il en est de même des nouvelles allégations de faits.

3. 3.1 Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 CPC).

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.

Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi *sine die* n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 in SJ 1992 234).

- 3.2 En l'espèce, les premiers juges ont retenu, à juste titre, que l'octroi d'un sursis pour des motifs humanitaires ne pouvait pas être ordonné.

En effet, l'argument «humanitaire» soulevé par les recourants ne saurait être pris en considération, parce qu'aucun des motifs invoqués par les recourants n'est établi.

En outre, indépendamment de l'irrecevabilité des nouvelles allégations de faits, il apparaît que leur inscription en urgence dans différentes institutions, la fragilisation de leur cellule familiale, la diminution de l'état de santé physique et psychologique de B_____ en raison de son cancer, les examens de maturité de leur fille mineure et l'accident ainsi que l'opération à venir de A_____, ne sauraient entrer en considération.

Ces motifs ne sauraient donc entraîner en l'état un report de l'exécution de l'évacuation.

La Cour relèvera encore que le loyer n'est plus payé depuis 32 mois, que le contrat de bail à loyer a pris fin le 30 juin 2016, soit depuis plus de deux ans, que les recourants n'ont pas contesté les congés et que l'évacuation a été prononcée par jugement du 8 août 2017 confirmé par arrêt de la Cour du 15 décembre 2017. Comme retenu par les premiers juges, les recourants pouvaient donc s'attendre à une telle démarche de la part de l'intimé.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont autorisé à raison l'intimé à requérir l'exécution de l'évacuation des recourants par la force publique.

Le recours est infondé et sera donc rejeté.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 15 mai 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/380/2018 rendu le 19 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24586/2016-7-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.