REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24918/2020 **ACJC/1003/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 5 AOÛT 2021

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 mars 2021, comparant par Me Gandy DESPINASSE, avocat, rue de Carouge 60, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

HOSPICE GENERAL, sis cours de Rive 12, case postale 3360, 1211 Genève 3, intimé, comparant par Me Erin WOOD BERGERETTO, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.08.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/206/2021 du 16 mars 2021, reçu par les parties le 19 mars 2021, le Tribunal des baux et loyers 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 l'appartement de trois pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, boulevard 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé l'HOSPICE GENERAL à requérir leur évacuation par la force publique au plus tôt quatre mois après 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).

B. **a.** Le 29 mars 2021, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour de justice l'annule, dise que les conditions de l'art. 262 CO ne sont pas réalisées et enjoigne à l'HOSPICE GENERAL de leur transférer le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement susmentionné. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour leur accorde un sursis humanitaire de 12 mois.

Ils ont déposé des pièces nouvelles.

b. Le 12 avril 2021, l'HOSPICE GENERAL a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Le 10 mai 2021, A_____ et B_____ ont répliqué et persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été informées le 10 juin 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. L'HOSPICE GENERAL, en qualité de bailleresse, et C_____, en tant que locataire, étaient liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, boulevard 1_____ à Genève.

Le loyer actuel s'élève à 1'150 fr. par mois, charges comprises.

b. A_____ et B_____ occupent le logement susmentionné depuis 2018 à tout le moins, avec deux autres personnes, dont un enfant placé auprès d'eux.

c. Le 25 juin 2019, l'HOSPICE GENERAL a résilié le contrat de bail précité pour le 31 juillet suivant au motif d'une sous-location non autorisée.

d. Le 1er octobre 2019, l'HOSPICE GENERAL a engagé une procédure en évacuation à l'encontre de C_____.

Un procès-verbal valant jugement d'évacuation a été établi le 13 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers à l'encontre de C_____.

e. Parallèlement, en août 2020, des échanges ont eu lieu entre les époux A_____/B_____ et l'HOSPICE GENERAL en vue de la conclusion d'un éventuel contrat de bail.

Ces échanges n'ont pas abouti. L'HOSPICE GENERAL a en effet fait savoir aux époux A_____/B_____ qu'il n'entendait pas conclure de contrat de bail avec eux en raison du fait qu'ils faisaient l'objet de nombreuses poursuites.

f. Par acte déposé au Tribunal le 4 décembre 2020, l'HOSPICE GENERAL a formé une requête en protection de cas clair visant à l'évacuation de A_____ et B_____, sollicitant en outre le prononcé de mesures d'exécution directe.

g. Lors de l'audience du 11 mars 2021, A_____ et B_____ étaient absents, mais représentés par leur avocat. Ils ont indiqué qu'ils cherchaient une solution de relogement. La famille vivait avec le revenu de A_____, en 2'700 fr. par mois, auquel s'ajoutaient 2'000 fr. versés par l'Etat de Genève pour le neveu de B_____, placé chez eux. A_____ faisait l'objet de poursuites pour un montant de 60'000 fr. environ. Ils ont requis l'octroi d'un sursis humanitaire d'un an dès l'entrée en force du jugement.

L'HOSPICE GENERAL a persisté dans sa requête, faisant valoir qu'aucun montant n'avait été payé par les occupants de l'appartement depuis juin 2020. Un délai avait déjà été proposé en octobre 2020, à condition que les indemnités courantes soient réglées, ce qui n'avait pas été le cas.

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

EN DROIT

1. Les appelants prennent devant la Cour des conclusions principales nouvelles, demandant à ce que cette dernière "dise que les conditions d'application de l'art. 262 CO ne sont pas réalisées" et enjoigne à l'intimé de leur transférer le contrat de bail.

1.1 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, des conclusions nouvelles en appel ne sont recevables que si elles reposent sur des faits et moyens de preuve nouveaux.

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être

invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

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).

1.2 En l'espèce, les conclusions principales nouvelles des appelants ne sont pas fondées sur des faits nouveaux recevables, de sorte qu'elles sont irrecevables.

2. **2.1** Selon l'art. 309 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions du tribunal de l'exécution.

2.2 En l'espèce, les époux A_____/B_____ concluent, à titre subsidiaire, à ce que la Cour leur octroie un sursis humanitaire à l'évacuation d'une durée de douze mois dès l'entrée en force du jugement querellé.

Ce faisant, ils contestent les mesures d'exécution prises par le Tribunal, ce qu'ils auraient dû faire par la voie d'un recours, et non par la voie de l'appel.

Dans la mesure où l'acte qu'ils ont déposé respecte les conditions de recevabilité d'un recours (art. 309 let. a, 319 let. a et 321 CPC), il sera converti d'office en recours.

2.3 Les motifs pouvant être invoqués dans le cadre d'un recours sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

3. Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces nouvelles déposées par les recourants sont par conséquent irrecevables de même que les allégations qui s'y rapportent.

4. Le Tribunal a considéré que l'octroi d'un délai humanitaire de quatre mois aux recourants se justifiait au regard, d'une part, du fait que leur situation financière était obérée, et, d'autre part, du fait qu'aucune indemnité n'était versée à l'intimé, alors même que les moyens à disposition des recourants leur permettraient de s'acquitter, du moins en partie, des indemnités dues.

Les recourants font valoir que le délai octroyé par le Tribunal est insuffisant car leurs recherches de logement sont entravées par le fait qu'ils ont des dettes et par

la crise "sanitaire et financière qui secoue le monde actuellement". Ils avaient deux enfants à charge.

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

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile prévoit également que 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.

4.2 En l'espèce, le délai imparti par le Tribunal tient compte de manière adéquate de la situation personnelle des recourants et des autres circonstances pertinentes ressortant du dossier.

Le bail principal est résilié depuis le 31 juillet 2019, de sorte que les recourants ont disposé de suffisamment de temps pour s'organiser. Ils n'ont à cet égard produit aucune pièce recevable attestant des recherches de logement qu'ils disent avoir entreprises. Ce faisant, ils n'ont pas fait preuve de la diligence que l'on pouvait attendre d'eux.

A cela s'ajoute qu'ils ne versent aucun montant à titre d'indemnité pour occupation illicite depuis plus d'un an, de sorte que le montant de l'arriéré augmente de mois en mois. Dans ces conditions, il ne saurait être exigé de l'intimé qu'il patiente plus longtemps avant d'obtenir leur évacuation.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

5. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare irrecevables les conclusions principales prises par A_____ et B_____ dans leur appel interjeté le 29 mars 2021 contre le jugement JTBL/206/2021 rendu le 16 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24918/2020.

Déclare recevables les conclusions subsidiaires prises par les précités.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

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-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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 inférieure à 15'000 fr.