REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24946/2021 **ACJC/716/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MAI 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____[GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 février 2022, comparant en personne,

2) B_____ Sàrl, c/o Monsieur A_____, _____ Genève, autre recourant, comparant en personne,

et

C_____, sise _____[BS], intimée, comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.05.2022.

EN FAIT

A. Par jugement du 8 février 2022, expédié pour notification aux parties le 10 février 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ Sàrl à évacuer immédiatement de leurs personnes, de tout tiers dont ils sont responsables et de leurs biens l'arcade d'environ 40m2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ Sàrl dès le 1er avril 2022 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. Par acte du 14 février 2022, A_____, agissant en personne et en tant qu'associé gérant de B_____ Sàrl, a formé recours contre la décision précitée. Il a pris les conclusions suivantes : "1. De prolonger le délai d'évacuation. 2. D'approuver une situation pécuniaire grave. 3. D'autoriser la gérance de l'arcade située au rez-de-chaussée sis 1_____[GE] au 31 août 2022. 4. D'accorder le bénéfice d'une situation ambiguë quant à la clarté du délai de congé". Il a fait valoir que le délai fixé dans le jugement attaqué était "beaucoup trop court pour pouvoir mettre les locaux en état pour faire une remise en bonne et due forme lors de la restitution des clés" et qu'il existait un risque de faillite et de mise au chômage du personnel; il a précisé que les "loyers" étaient à jour.

C_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à l'irrecevabilité des conclusions 2 et 4 dudit recours, alternativement au rejet du recours.

Par avis du 14 mars 2022, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure de première instance les éléments pertinents suivants :

a. Le 29 juin 2011, C_____ a remis à bail à D_____ et E_____ une arcade d'environ 40m2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève, pour une durée de cinq ans (du 1er février 2012 au 31 janvier 2017) avec renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, moyennant un loyer et des charges de 1'114 fr. par mois en dernier lieu.

Les précités ont remis le commerce en gérance à A_____ et B_____ Sàrl, pour une durée de trois ans, à compter du 13 janvier 2020, moyennant un loyer mensuel de 1'614 fr., charges comprises.

b. Le bail principal a été résilié par avis officiels des 4 et 5 octobre 2021 pour le 30 novembre 2021 en raison de la demeure des locataires, en application de l'art. 257d CO, congé qui n'a pas fait l'objet d'une contestation.

c. Par courrier du 9 décembre 2021, C_____ a signifié à B_____ Sàrl et A_____ qu'elle avait résilié le bail principal, ce qui mettait fin à la sous-location, et que, partant, il leur incombait de restituer l'arcade sans délai.

d. Le 17 décembre 2021, elle a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une action en revendication dirigée contre B_____ Sàrl et A_____; elle a requis l'exécution directe de l'évacuation.

A l'audience du Tribunal du 8 février 2022, A_____ a comparu personnellement et pour le compte de B_____ Sàrl, dont il est associé gérant avec signature individuelle.

Il ne s'est pas déterminé sur l'évacuation requise; il a conclu à l'octroi d'un délai de six mois avant exécution de celle-ci, et a produit diverses pièces.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC), dans un délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

1.2 La motivation est une condition de recevabilité de l'appel (comme du recours, art. 321 al. 1 CPC), prévue par la loi, qui doit être examinée d'office (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa 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).

1.3 En l'espèce, l'acte a été déposé dans le délai légal, par le recourant qui agit en personne.

Seule la première de ses conclusions relève de la voie du recours ouvert devant la Cour, les autres conclusions formulées étant d'entrée de cause irrecevables.

Pour le surplus, la motivation du recours est plus que succincte, au regard des exigences rappelées ci-dessus; il sera toutefois retenu que l'acte est recevable, dans la mesure où il comporte une ébauche de critique du raisonnement du Tribunal, lui-même lapidaire sur la question du délai à partir duquel l'exécution forcée a été prononcée.

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

Les allégués liés au risque de faillite et de chômage de personnel, nouvellement évoqués devant la Cour, ne sont donc pas recevables.

3. Le recourant reproche aux premiers juges de ne pas lui avoir accordé un délai de six mois comme il l'avait requis.

3.1 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.2 En l'occurrence, le recourant occupe des locaux commerciaux, de sorte qu'il n'y a pas à s'interroger sur des motifs humanitaires.

Le sursis à l'exécution du jugement, d'une durée de 50 jours environ, fixé par le Tribunal n'apparaît pas inapproprié, étant encore relevé que, du fait de la procédure de recours, le recourant obtiendra *de facto* une prolongation de ce délai.

En tout état, le sursis requis par le recourant serait largement excessif au vu de la jurisprudence et équivaudrait à une prolongation de contrat qui n'est pas admissible.

Le recours est ainsi infondé, de sorte qu'il sera 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 14 février 2022 par A_____ et B_____ Sàrl contre le jugement JTBL/100/2022 rendu le 8 février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24946/2021-8-SE.

Au fond :

Rejette ce recours.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.