

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24965/2017

ACJC/876/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 4 JUILLET 2018**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> février 2018, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_ et Madame D\_\_\_\_\_**, p.a. E\_\_\_\_\_SA, \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Romain Jordan, avocat, rue Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 juillet 2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/109/2018 du 1<sup>er</sup> février 2018, expédié pour notification aux parties le 7 février suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne dont il était responsable le dépôt d'environ 9m2 situé au premier sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné B\_\_\_\_\_ à payer à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ la somme de 1'430 fr. avec intérêts à 5% à compter du 15 octobre 2017 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que depuis l'expiration du contrat de bail, le locataire ne disposait plus de titre l'autorisant à occuper les lieux. Ils ont fait droit aux conclusions des bailleurs visant au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, ainsi qu'en paiement des arriérés de loyer.

- B. a.** Par acte déposé le 19 février 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour autorise C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après également les bailleurs) à requérir leur évacuation par la force publique trois mois après l'entrée en force du jugement.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont invoqué une violation des articles 9 et 38 de la Constitution genevoise, ainsi que du principe de proportionnalité.

Ils ont préalablement sollicité la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution prononcées par les premiers juges, requête rejetée par décision présidentielle du 1<sup>er</sup> mars 2018 (ACJC/1\_\_\_\_\_/2018).

**b.** Dans leur réponse du 5 mars 2018, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours. Ils ont soutenu que le recours poursuivait un but dilatoire.

**c.** Les parties ont été avisées le 20 mars 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat conclu le 13 septembre 2011, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont remis à bail à B\_\_\_\_\_ un dépôt d'environ 9m2 situé au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 150 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 13 mars 2017, les bailleurs ont mis en demeure le locataire de leur régler dans les 30 jours le montant de 400 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois de février et mars 2017, de frais de rappel et de mise en demeure, déduction faite d'un acompte à faire valoir en faveur des locataires, et l'a informé 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.

**c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 16 mai 2017, résilié le bail pour le 30 juin 2017.

**d.** Par requête en protection de cas clair adressée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 27 octobre 2017, les bailleurs ont requis l'évacuation du locataire, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation. Ils ont également conclu au paiement par le locataire, de la somme de 830 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017 à titre de loyers et charges pour les mois de juillet à septembre 2017, d'indemnité pour occupation illicite et charges du mois d'octobre 2017, ainsi que de frais de rappel et mises en demeure impayés.

**e.** Lors de l'audience du Tribunal du 14 décembre 2017, la représentante des bailleurs a persisté dans la demande et a amplifié en tant que de besoin les conclusions en paiement, expliquant que l'arriéré était de 1'130 fr. Elle a produit un décompte actualisé.

Le locataire a, pour sa part, exposé ne plus avoir le droit de faire des plats chauds depuis la modification de la LRDBHB alors qu'il s'agissait de leur source principale de chiffre d'affaires. Il avait réussi à inscrire l'un de ses fils aux cours de cafetier afin qu'il obtienne la patente, ce qui lui permettrait à nouveau d'exploiter l'affaire à 100%, ce qui représentait un gain journalier de 300 fr. à 400 fr. de plus en moyenne. Il a ajouté être prêt à reprendre le versement des indemnités courantes ainsi que 1'000 fr. supplémentaires par mois pour l'arcade, le dépôt, ainsi que des locaux commerciaux dont ils étaient également locataires au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble. Il s'agissait d'une entreprise familiale et de leur unique source de revenus. L'examen concernant la patente avait eu lieu et les résultats étaient attendus. Le conseil des locataires a exposé qu'en vertu du principe de proportionnalité, un sursis devrait être accordé, sans autre précision.

La représentante des bailleurs a expliqué que les baux avaient déjà été résiliés en 2015 pour défaut de paiement puis avaient été remis en vigueur à la suite d'un arrangement. Les locataires avaient toutefois accumulé de nouveaux retards tout de

suite après. Les bailleurs, comprenant la situation, avaient été prêts à trouver un nouvel arrangement jusqu'au jour où ils avaient à nouveau résilié les baux. Les arrangements pris n'avaient jamais été respectés et les bailleurs souhaitaient mettre un terme à cette relation contractuelle.

Sur quoi, le Tribunal a ordonné une comparution personnelle des bailleurs.

**f.** Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> février 2018, le locataire a déclaré que son fils avait échoué dans son examen d'un point, ce qui, renseignement pris auprès des autorités, ne l'empêchait pas de faire des plats chauds.

Les bailleurs ont, pour leur part, persisté dans leurs conclusions. Ils ont expliqué que rien n'avait été payé depuis la dernière audience, de sorte que l'arriéré s'élevait désormais à 1'430 fr. Les conclusions en paiement étaient amplifiées en conséquence. Les locaux n'étaient au demeurant pas adaptés à la restauration chaude. Actuellement, les plats étaient cuisinés dans un appartement situé sur le même palier.

Le conseil des locataires a rappelé qu'il s'agissait d'une entreprise familiale qui employait cinq membres de la même famille. Sans cette exploitation, toute la famille allait se retrouver "sur le carreau".

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

### **EN DROIT**

1. La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).
2. **2.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

**2.2** En l'espèce, les recourants ont conclu à ce que le jugement entrepris soit annulé et à ce que les intimés ne soient autorisés à faire exécuter le jugement par la force publique qu'à l'échéance d'un délai de trois mois après l'entrée en force du jugement. Ils n'ont remis en cause ni le prononcé de l'évacuation ni leur condamnation pécuniaire. Seule la voie du recours est, ainsi, ouverte contre le prononcé des mesures d'exécution. Partant, interjeté selon la forme et dans le délai prescrits par la loi, le recours est recevable.

**2.3** En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

---

**2.4** Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; HOFFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 202).

En première instance, le recourant a sollicité l'octroi d'un sursis, sans en préciser la durée. Dans la présente procédure de recours, les recourants ont conclu à l'octroi d'un sursis de trois mois dès l'entrée en force du jugement.

Cette conclusion nouvelle est, par conséquent, irrecevable, de ce qui scelle l'issue du recours, lequel est en conséquence irrecevable.

- 3.** Le juge examine d'office les questions de la qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive). Ces questions appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se déterminent selon le droit de fond. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Il incombe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_398/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1.3).

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu entre le recourant B\_\_\_\_\_ et les intimés. A\_\_\_\_\_ n'est ainsi pas titulaire du contrat de bail, de sorte qu'elle ne dispose pas de la légitimation active.

- 4.** Même si le recours avait été recevable, il serait en toute hypothèse infondé.

**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).

Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 et 3 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile; RS GE E 1 05 – LaCC).

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.

La Chambre des baux et loyers de la Cour a déjà jugé que sont clairement exclus du champ d'application défini à l'art. 30 LaCC les locaux commerciaux (ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2), interprétation que le Tribunal fédéral a confirmée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

**4.2** En l'espèce, le contrat de bail a été résilié pour le 30 juin 2017, de sorte que le recourant a dès lors bénéficié, de fait, de 11 mois d'occupation. Comme le retient la jurisprudence rappelée ci-avant, l'ajournement à l'évacuation ne doit pas équivaloir à une prolongation de bail. Par ailleurs, le recourant, légitimé à agir, n'a ni allégué ni rendu vraisemblable avoir recherché de nouveaux locaux, depuis la résiliation des baux.

- 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, 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 :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 19 février 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/109/2018 rendu le 1<sup>er</sup> février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24965/2017-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.*