

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25174/2013

ACJC/294/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 MARS 2015

Entre

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____ à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2014, comparant par Me Samir Djaziri, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C _____, domicilié c/o _____ (VD), intimé, représenté par la régie _____, _____ à Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.03.2015.

EN FAIT

- A. a.** Par contrat de bail à loyer du 1er février 1999, C _____, en tant que bailleur, a loué à A _____, la locataire, un appartement n° _____, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le contrat mentionne que le logement loué comporte six pièces.

Conclu pour une durée initiale d'une année, soit jusqu'au 31 janvier 2000, le bail était renouvelable d'année en année.

Le montant du loyer et des charges ont été fixés en dernier lieu à 1'492 fr. par mois.

- b.** L'immeuble, classé dans la catégorie HLM, est soumis à la loi générale du 4 décembre 1977 sur le logement et la protection des locataires (LGL-I 4 05).

Selon les conditions générales du bail, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat dans les cas énoncés dans le règlement, à savoir : sous-location, sous-occupation, dépassement des normes de revenu (barème de sortie), non-paiement des surtaxes, défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement (art. 6).

- c.** Par décision du 26 octobre 2012, l'Office du logement a requis du propriétaire de l'immeuble de résilier le contrat de bail en raison de la sous-occupation de l'appartement, mentionnant que "deux personnes résident dans ce logement subventionné de 6 pièces". Il était précisé que les locataires disposaient d'un délai de départ d'une année au plus à compter de la notification du congé.

- d.** Par avis de résiliation du 30 octobre 2012, C _____ a résilié le bail pour le 28 février 2013.

Cette résiliation n'a pas été contestée.

- e.** Par requête déposée en procédure sommaire le 8 novembre 2013, C _____ a conclu à l'évacuation de A _____ et de B _____. Il a également sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

- f.** Par courrier du 7 janvier 2014, les locataires ont demandé à l'Office du logement une reconsidération de sa décision du 26 octobre 2012, précisant qu'à ce jour, "les personnes occupant le logement sont au nombre de quatre pour un logement de 6 pièces".

- g.** Le même jour, ils ont déposé des déterminations écrites au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) et produit plusieurs pièces. Ils ont été entendus au cours des audiences des 15 janvier 2014 et 1^{er} octobre 2014. A cette dernière

audience, A_____ et B_____ ont déclaré que l'appartement litigieux était occupé par trois personnes et qu'ils n'avaient pas le projet d'accueillir une personne supplémentaire. Ils ont ajouté qu'au début de l'année 2014, un représentant de l'Office cantonal du logement était venu visiter l'appartement et avait déclaré qu'il s'agissait d'un cinq pièces.

De son côté, le bailleur a indiqué que le loyer n'était plus payé depuis deux mois, et que des mises en demeure avaient été envoyées le 9 septembre 2014. Il a persisté dans sa demande.

h. Par jugement du 10 octobre 2014, rendu en procédure sommaire et communiqué aux parties par plis du 14 octobre 2014, le Tribunal a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement n° _____ situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que les dépendances (ch. 1 du dispositif), et autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 2).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le 27 octobre 2014, A_____ et B_____ forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, avec suite de frais et dépens.

b. Par mémoire du 10 novembre 2014, C_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont chacune déposé des déterminations écrites complémentaires, datées des 24 novembre 2014 et 11 décembre 2014.

d. Par avis du 16 décembre 2014, la Cour a informé les parties que la cause était gardée à juger.

e. Les locataires ont adressé à la Cour un courrier daté du 13 janvier 2015 sollicitant l'audition d'un représentant de l'Office cantonal du logement. Selon eux, l'audition de cette personne confirmerait que le logement litigieux comporterait cinq pièces.

f. Avec leur appel, les locataires ont produit une procuration ainsi qu'une copie du jugement attaqué. Ils ont transmis un plan de leur appartement avec leurs déterminations du 24 novembre 2014.

g. De son côté, l'intimé a également produit un plan du même logement.

EN DROIT

1. 1.1 Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate des locataires et a ordonné l'exécution de cette décision.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation (art. 308 CPC), alors que contre celles du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), le recours est ouvert (art. 319, let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, les locataires ont déposé un seul mémoire daté du 27 octobre 2014, intitulé "appel", sans formuler aucun grief portant spécifiquement sur la décision d'exécution de l'évacuation. Leur écriture doit dès lors être examinée en tant qu'appel, au sens des art. 308 à 318 CPC.

1.2 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer (provisions pour frais accessoires incluse) de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, ch. 4.3, p. 49).

En l'espèce, les appelants contestent la validité du congé et soutiennent qu'il serait inefficace pour ne pas respecter les conditions légales posées par l'art. 266g al. 1 CO. Selon la jurisprudence, ils sont habilités à faire valoir l'inefficacité du congé, laquelle peut être soulevée en tout temps, même à l'occasion d'une procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 et 121 III 156).

Compte tenu de ce qui précède, la valeur litigieuse est de 53'712 fr. (1'492 x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification du jugement attaqué (art. 311 et 314 CPC).

Déposé le 27 octobre 2014, l'appel est déposé en temps utile, dès lors que le 25 octobre 2014 correspond à un samedi (art. 142 al. 3 CPC).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués et produits sans retard, et qu'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.

En l'espèce, les appelants font valoir, pour la première fois en seconde instance cantonale, que l'appartement litigieux comporterait cinq pièces et non six. Ils ont produit à ce sujet un plan de leur logement, avec leurs déterminations du

24 novembre 2014. Ils n'expliquent toutefois pas en quoi ils auraient été empêchés de soumettre ce même document aux premiers juges. Les faits et moyens de preuve correspondants sont dès lors irrecevables, en application de l'art. 317 al. 1 CPC, de même que la demande d'audition d'un représentant de l'Office cantonal du logement destinée à établir le nombre de pièces de l'appartement. Le plan produit par l'intimé est également irrecevable.

Dès lors, l'appel est examiné sur la base de l'état de fait retenu en première instance.

- 2. 2.1** Les appelants contestent la validité du congé du 30 octobre 2012, soutenant qu'il serait inefficace. Selon eux, la situation de sous-occupation, qui a motivé le congé, ne serait pas réalisée. Ils soulignent qu'à la fin 2012, leur appartement était occupé par trois personnes et que, suite à deux visites sur place en mars et avril 2014, un architecte aurait conclu que ledit logement comportait cinq pièces et non six. En l'absence de sous-occupation au sens du règlement cantonal applicable, la résiliation serait dénuée de tout fondement. S'agissant d'une résiliation extraordinaire basée sur l'art. 266g CO, elle devrait, selon les appelants, être frappée d'inefficacité.

L'art. 31 C al. 1 let. c LGL prévoit qu'il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.

2.2 En l'espèce, il résulte des faits retenus en première instance, ainsi que des pièces déposées en temps utile devant le Tribunal, que le logement pris à bail par les appelants comporte six pièces. Le bail signé en 1999 mentionne ce nombre de pièces, de même que certains courriers rédigés par les appelants ou le conseil de ceux-ci, et adressés notamment à l'Office cantonal du logement.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu, sur la base du dossier qui leur a été soumis, que le logement ici en cause était sous-occupé, au sens du droit administratif cantonal. Il en découle que le grief des appelants, fondé sur la prétendue inexistence de la sous-occupation, est manifestement dénué de tout fondement.

Les appelants ne contestent par ailleurs pas que leur bail puisse faire l'objet d'une résiliation extraordinaire, fondée sur l'art. 266g CO, dans l'hypothèse d'une sous-occupation au sens de l'art. 31c al. 1 let. c LGL.

2.3 L'appel sera par conséquent rejeté.

- 3.** 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, art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1142/2014 rendu le 10 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25174/2013-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).