



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25619/2014

ACJC/554/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 MAI 2015

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2015, comparant en personne,

2) **B**_____, c/o M. A_____, _____ (GE), autre recourante, comparant en personne,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.05.2015.

EN FAIT

A. a. C _____ (ci-après : le bailleur), d'une part, et "D _____ (devenue B _____), Mr A _____", d'autre part, ont conclu, le 15 janvier 2008, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Carouge, dont dépendait une cave. Les locaux étaient destinés à l'habitation privée exclusive de A _____.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, renouvelable.

Le loyer mensuel, charges de 300 fr. comprises, a été fixé à 2'677 fr.

Les parties ont également conclu un contrat portant sur la location d'un garage intérieur n° 1 _____ et d'un parking extérieur n° 2 _____, moyennant un loyer mensuel de 233 fr.

Par convention du 1^{er} février 2008, un garage supplémentaire n° 3 _____ a été mis à disposition de "D _____, Mr A _____".

b. Aucun loyer n'a été versé depuis le mois de juin 2013.

c. Il ressort d'un échange de courriels entre les parties que de janvier à avril 2014, A _____ a promis à plusieurs reprises de régler les montants dus, mais sous différents motifs, n'a finalement rien versé.

Selon l'extrait obtenu par le bailleur, A _____ fait l'objet de poursuites pour des millions de francs.

d. Par avis de résiliation du 21 mai 2014, le bailleur a résilié le bail pour le 30 juin 2014. La requête en évacuation déposée le 7 juillet 2014, suite à cette résiliation, a été déclarée irrecevable par jugement du Tribunal des baux et loyers du 19 août 2014.

e. Par avis comminatoires séparés du 10 septembre 2014, le bailleur a mis B _____ et A _____ en demeure de s'acquitter des sommes de 42'832 fr. et de 3'728 fr., correspondant aux loyers de l'appartement et du garage intérieur n° 1 _____ ainsi que du parking extérieur n° 2 _____, de juin 2013 à septembre 2014, sous menace de résiliation, conformément à l'art. 257d CO.

Les montants réclamés n'ayant pas été payés dans le délai imparti, le bailleur, par avis de résiliation officiels du 20 octobre 2014, a mis fin au contrat pour le 30 novembre 2014.

f. Les locaux n'ayant pas été libérés à l'échéance, le bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de cas clair en évacuation à l'encontre de B _____ et A _____. Il a conclu à la condamnation de B _____, A _____ et toute personne fai-

sant ménage commun avec lui à évacuer l'appartement n° 4_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ Carouge, vide de tout bien et de tout occupant, ainsi qu'à la remise des clés, sous menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion de B_____, de A_____ et de toute personne faisant ménage commun avec lui, de tous biens et de toutes personnes qui se trouveraient dans les locaux à compter du prononcé du jugement que rendra le Tribunal.

g. Lors de l'audience débats du Tribunal du 26 janvier 2015, A_____, représentant également B_____ en sa qualité de directeur, a exposé vivre seul dans l'appartement et être en train de trouver des solutions à très court terme tant pour le paiement total de l'arriéré que pour le relogement. Le bailleur a amplifié ses conclusions pour qu'elles concernent également le garage intérieur n° 1_____ et le parking extérieur n° 2_____, et a persisté dans sa demande.

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

h. Par jugement JTBL/127/2015 du 26 janvier 2015, notifié le 5 février 2015 à A_____ et le 11 février 2015 à B_____, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de toute personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de cinq pièces n° 4_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ Genève, dont dépend une cave, ainsi que le garage intérieur n° 1_____ et le parking extérieur n° 2_____, situés à la même adresse (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'exécution par la force publique de cette évacuation dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réalisées et que le bailleur était fondé à donner congé, la résiliation du bail du logement entraînant celle des places de stationnement. En continuant d'occuper les locaux, les locataires violaient l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que leur évacuation devait être ordonnée, ainsi que l'exécution de celle-ci.

B. a. Par acte expédié le 16 février 2015, A_____ et B_____ (ci-après : les recourants) forment "appel" contre ce jugement. Ils concluent, à titre préalable, à la suspension de l'effet exécutoire du jugement et, sur le fond, à l'annulation du jugement, à ce qu'il soit sursis à l'exécution du jugement d'évacuation et à ce qu'un délai au 15 avril 2015 leur soit octroyé pour quitter l'appartement.

Ils produisent une pièce nouvelle.

b. Dans des écritures du 20 février 2015, C_____ (ci-après : l'intimé) a conclu au rejet de la requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire du jugement querellé, à la forme, à l'irrecevabilité du recours, et au fond à son rejet.

c. Par décision de la Cour du 23 février 2015, le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement JTBL/127/2015 a été suspendu.

d. Les parties ont été informées par courrier du 23 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Selon l'article 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs.

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).

2.2 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).

2.3 L'acte de recours doit être motivé comme le précise l'art. 321 al. 1 CPC. L'acte doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/HILBER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.4.2).

Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 321 CPC).

Selon la jurisprudence, il convient de ne pas se montrer trop exigeant dans l'appréciation d'un acte rédigé par un non juriste (ATF 117 I 133 consid. 5d; cf. FREIBURGHANUS/AFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 15 ad art. 321 CPC).

2.4 En l'espèce, l'acte des recourants a été déposé dans le délai de dix jours suivant la notification du jugement. Il est dans cette mesure recevable.

Alors même qu'ils concluent à l'annulation du jugement dans son ensemble, les recourants ne critiquent que le refus des premiers juges d'accorder un délai pour l'exécution de l'évacuation, qu'ils ne remettent pas en cause.

Dans cette mesure et sous l'angle de la motivation, leur "appel" est recevable et sera traité comme un recours, dirigé contre la seule exécution du jugement.

L'intérêt des recourants à agir, alors qu'ils concluent à ce qu'un délai au 15 avril 2015 leur soit octroyé pour quitter l'appartement, est douteux, cette date étant dépassée. Il n'y a cependant pas lieu de se prononcer plus avant sur la recevabilité, le recours devant de toute façon être rejeté.

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

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les recourants, tous comme les allégués qu'elle tend à établir, sont irrecevables.

4. Les recourants font griefs aux premiers juges de ne pas avoir ordonné l'exécution du jugement après l'écoulement d'un certain délai, afin de leur permettre de régler l'arriéré dû, et de se reloger.

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'article 30 al. 4 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) 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, les recourants, qui n'ont plus payé le loyer depuis presque deux ans, se sont déjà vu notifier deux résiliations, la dernière au 30 novembre 2104. Ils ont de fait bénéficié d'un sursis à leur expulsion. Ils n'ont pas allégué avoir entrepris des démarches afin de retrouver un nouveau logement au terme du bail. Les promesses relatives à l'amélioration de leur situation et au règlement des arriérés

de loyer sont sujettes à caution, car faites depuis des mois, sans concrétisation. Le bailleur voit sa créance, déjà importante, continuer d'augmenter, sans beaucoup de chances de la recouvrer vu les montants considérables pour lesquels A_____ fait déjà l'objet de poursuites, et sans pouvoir récupérer son bien. En ordonnant l'exécution du jugement d'évacuation sans délai, les premiers juges n'ont pas violé le principe de proportionnalité et, partant, ont respecté l'art. 30 al. 4 LaCC.

Le recours n'est pas fondé, de sorte qu'il devra être rejeté.

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 :**

Rejette le recours interjeté le 16 février 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/127/2015 rendu le 26 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25619/2014-7-SE, en tant qu'il est recevable.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.