



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25788/2018

ACJC/1191/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 AOÛT 2019

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 avril 2019, comparant en personne,

et

FONDATION C_____, sise _____, intimée, représentée par D_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.08.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 4 avril 2019, expédié pour notification aux parties le 12 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de trois pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ à E_____ (GE) (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout véhicule le box N° _____ situé au sous-sol de l'immeuble sis avenue 2_____ à E_____ (ch. 2), autorisé la FONDATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____, trois mois après l'entrée en force du présent jugement (ch. 3), condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à payer à la FONDATION C_____ la somme de 14'836 fr. 10 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que la résiliation pour défaut de paiement notifiée à A_____ et B_____, locataires, par la FONDATION C_____, bailleresse, était valable de sorte que, depuis l'expiration du terme fixé, A_____ et B_____ ne disposaient plus de titre juridique les autorisant à rester dans les locaux. L'évacuation de ces derniers, assortie des mesures d'exécution requises par la bailleresse, devait être prononcée. Compte tenu de la présence d'un enfant en bas âge et de l'état de santé de B_____, l'exécution immédiate du jugement d'évacuation paraissait disproportionnée. Il se justifiait de surseoir à l'évacuation pendant un délai de trois mois, afin de permettre aux occupants, dans la mesure du possible, de trouver une solution de relogement.

- B. a.** Par acte expédié le 26 avril 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les recourants) forment recours contre ledit jugement, qu'ils ont reçu le 16 avril 2019, et sollicitent un délai de neuf mois pour trouver une solution de relogement.

b. Dans sa réponse du 9 mai 2019, la FONDATION C_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ et B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

c. Les parties ont été avisées le 5 juin 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées depuis le 15 novembre 2015 par des contrats de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ à E_____ et d'un box N° _____ situé au sous-sol de l'immeuble sis avenue 2_____ à E_____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'600 fr. par mois pour l'appartement et à 195 fr. par mois pour le box.

b. Par avis comminatoires du 13 juillet 2018, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'200 fr. pour l'appartement et de 390 fr. pour le box à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de juin et juillet 2018 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 24 août 2018, résilié les baux pour le 30 septembre 2018.

d. Par requêtes introduites au Tribunal le 9 novembre 2018, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires de l'appartement (C/25788/2018) et du box (C/3_____/2018), avec exécution directe du jugement d'évacuation, ainsi qu'au paiement de 4'800 fr. à titre d'arriéré au 30 novembre 2018 et de la somme mensuelle de 1'600 fr. jusqu'à évacuation des locaux, s'agissant de l'appartement, et de 1'170 fr. à titre d'arriéré au 30 novembre 2018 et de la somme mensuelle de 195 fr. jusqu'à évacuation pour le box.

e. Lors de l'audience du 10 janvier 2019, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/25788/2018 et C/3_____/2018 sous le numéro C/25788/2018.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions et déclaré que l'arriéré était alors de 8'011 fr. 10 pour l'appartement et de 1'560 fr. pour le box.

Le locataire, représentant également son épouse, a expliqué vivre dans l'appartement avec cette dernière et leur fils de 8 mois. Il n'avait jamais eu d'arriéré jusqu'en mai 2017, époque à laquelle il avait eu des problèmes de santé. Il était en arrêt de travail depuis 2017 et n'avait plus de revenus. Il avait fait appel à l'Hospice général, lequel ne pouvait entrer en matière pour le paiement du loyer, du fait qu'il ne pouvait percevoir que des prestations d'aide d'urgence, car il n'avait pas de permis de séjour. Un recours était pendant à ce propos et il attendait la décision. Selon ses calculs, il n'avait que trois ou quatre mois d'arriérés.

La bailleresse a expliqué qu'il y avait eu un changement de régie. Elle a demandé que la cause soit reconvoquée afin de lui permettre de produire un décompte à jour.

f. Lors de l'audience du 7 mars 2019, la bailleresse a déclaré que l'arriéré était de 11'091 fr. 10 pour l'appartement et de 1'950 fr. pour le box. Aucun versement n'avait été fait depuis la dernière audience.

Le locataire, pour sa part, a expliqué avoir versé une garantie de loyer de 4'470 fr. et être toujours dans l'attente d'une décision par rapport à son permis de séjour. Il s'engageait à payer 500 fr. par mois en plus de l'indemnité courante dès le mois de juillet 2019. Si la décision relative à son permis venait à être favorable, l'Hospice général entrerait en matière pour payer les loyers futurs et il trouverait un arrangement pour résorber l'arriéré. La décision devrait être rendue dans le mois.

Sur quoi, la bailleresse a donné son accord pour que la cause soit reconvoquée à un mois afin de connaître l'issue de la procédure administrative.

g. Lors de l'audience du 4 avril 2019, la bailleresse a déclaré que l'arriéré était de 12'691 fr. 10 pour l'appartement et de 2'145 fr. pour le box. Aucun versement n'avait été fait depuis la dernière audience. La garantie bancaire n'avait pas pu être libérée car le document devait encore se trouver auprès de la précédente régie.

Le locataire a expliqué que la procédure administrative était toujours en cours. Il percevait toujours 800 fr. par mois de l'Hospice général et ne pouvait toujours pas travailler en raison de son état de santé.

La bailleresse a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur des arriérés.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; 319 let. a CPC).

En l'espèce, n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que la voie du recours est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Les recourants reprochent au Tribunal de ne pas avoir correctement pondéré les intérêts en présence en ne leur laissant que trois mois pour quitter les locaux.

2.1 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 (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.

2.2 En l'espèce, les recourants font valoir les mêmes arguments qu'en première instance à l'appui de leurs conclusions. Or, le Tribunal a tenu compte de la présence d'un enfant en bas âge et des problèmes de santé de l'époux dans la pesée des intérêts en présence. Les recourants n'ont pas justifié des démarches entreprises en vue de se reloger. Le fait que l'Hospice général ne prenne pas en charge les arriérés et loyers futurs n'est pas pertinent. L'importance de l'arriéré qui continue de s'accumuler doit également être prise en compte s'agissant de l'intérêt de l'intimée à récupérer rapidement son bien. Enfin, les recourants ont de fait bénéficié d'un sursis de neuf mois à leur évacuation.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'il autorise l'exécution de l'évacuation dans les trois mois après son entrée en force et le recours sera donc 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, 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 :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 26 avril 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/343/2019 rendu le 4 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25788/2018-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

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-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 supérieure à 15'000 fr.