

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/277/2015

ACJC/902/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 AOÛT 2015

Entre

Monsieur A____, c/o **B**____, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 février 2015, comparant par Me Marc-Alec Bruttin, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur C____, **Monsieur D**____, **Monsieur E**____ et **Monsieur F**____, p.a. **G**____, Genève, intimés, comparant tous les trois par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/222/2015 du 19 février 2015, communiqué aux parties par plis du 25 février 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui le local commercial de 167 m² environ au sous-sol de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____, D_____, E_____ et F_____ à requérir son évacuation par la force publique dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du 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, le Tribunal a considéré que la requête en évacuation déposée par C_____, D_____, E_____ et F_____ (ci-après : les intimés) en cas clair était fondée, le congé donné à A_____ (ci-après : le recourant) étant entré en force.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 9 mars 2015, le recourant a interjeté appel de ce jugement dont il demande l'annulation, invitant en outre la Cour à, principalement, surseoir à son évacuation par la force publique jusqu'à droit connu dans le litige opposant les intimés à H_____, pendant par-devant le Tribunal fédéral, subsidiairement, surseoir à son évacuation par la force publique jusqu'au 30 mai 2015, plus subsidiairement encore, renvoyer la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision.

Dans son acte d'appel, le recourant soutient que le jugement querellé a été rendu en violation de l'art. 337 al. 1 CPC. Selon lui, le principe de proportionnalité aurait dû amener les premiers juges à différer l'exécution de l'évacuation, celle-ci n'étant au demeurant pas contestée, et à lui accorder un délai pour libérer les lieux, compte tenu du nombre de salariés concernés (huit personnes), de la durée écoulée du bail et du fait que le loyer est régulièrement payé. Il considère qu'un délai au 30 mai 2015 lui permettrait de mettre fin aux contrats de ses salariés et de préparer son départ et la fermeture de l'entreprise, sans mettre en péril les intérêts financiers des intimés, de sorte que ce délai aurait dû lui être accordé.

b. Par arrêt du 24 mars 2015, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement JTBL/222/2015 du 19 février 2015.

c. Dans leur mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour le 23 mars 2015, les intimés ont conclu à la confirmation du jugement querellé, invitant la Cour à débouter le recourant de toutes autres ou contraires conclusions.

d. Par réplique du 7 avril 2015 et duplique du 20 avril 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 21 avril 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat du 20 décembre 2002, D_____, représenté par G_____ (ci-après : la régie), a remis à bail à A_____ des surfaces commerciales d'environ 167 m² au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de onze ans, du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2013, renouvelable ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation signifiée au moins six mois à l'avance.

b. Le loyer annuel a été fixé initialement à 48'000 fr., auxquels s'ajoutaient 3'600 fr. de charges, et soumis à l'indexation.

c. Le contrat de bail conclu entre les parties contenait des clauses additionnelles faisant partie intégrante de celui-ci.

L'art. 9 de celles-ci prévoyait que :

"Le locataire veillera à ce que l'exercice de sa profession n'incommode d'aucune manière les autres locataires de l'immeuble, particulièrement par du bruit ou des odeurs."

d. Les locaux remis à bail étaient destinés à l'usage d'une discothèque.

e. A une date inconnue, C_____, E_____ et F_____ sont devenus bailleurs aux côtés de D_____.

f. Par avis de résiliation du 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2010 en vertu de l'art. 257f al. 3 CO. La lettre d'accompagnement du même jour précise que le congé faisait suite aux différentes mises en demeure adressées au locataire les 4 juillet 2008 et 28 novembre 2008 ainsi que le 14 avril 2009, outre diverses plaintes reçues par les bailleurs en provenance des occupants de l'immeuble et de certains voisins.

g. A la suite de la contestation formée par le locataire, le Tribunal a déclaré inefficace le congé précité, par jugement du 21 mars 2013 (JTBL/327/2013).

h. Saisie par les bailleurs, la Cour a annulé le jugement susmentionné et déclaré valable le congé litigieux, par arrêt du 19 mai 2014 (ACJC/567/2014).

i. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours interjeté par le locataire, par arrêt du 19 novembre 2014 (4A_393/2014).

j. Le 6 janvier 2015, les bailleurs ont formé une requête en évacuation en procédure sommaire en protection de cas clair par-devant le Tribunal. Le Tribunal a, par avis du 14 janvier 2015, convoqué les parties à une audience.

k. A l'audience du 19 février 2015 du Tribunal, le locataire a précisé qu'une procédure était en cours concernant les locaux sis au rez-de-chaussée, exploités en bar, lequel était lié à la discothèque. Son départ des locaux dépendait ainsi du sort de la procédure relative au bar. Il a souligné que huit personnes étaient employées et que leur préavis de résiliation était de trois mois. Il a requis qu'un délai lui soit accordé pour quitter les locaux. Les bailleurs se sont opposés à tout report de la restitution des locaux.

Ils ont indiqué que les deux établissements n'étaient pas communicants et que les locataires respectifs étaient des personnes distinctes.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1.** **1.1.** L'appel n'est pas recevable contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 al. 1 let. a CPC).

Seule la voie du recours est ouverte (art. 319 CPC). La contestation formée par le recourant sera donc traitée comme un recours.

1.2. L'acte de recours doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC). Il doit être déposé dans les dix jours suivant le prononcé de la décision contestée lorsque celle-ci a été prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

1.3. Interjeté en temps utile et selon les formes prescrites, le recours est recevable.

- 2.** **2.1.** Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 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).

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.

Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi sine die n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234).

2.2. En l'espèce, il convient de relever que l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014, consid. 6.1), de sorte que, faute de norme équivalente en matière de locaux commerciaux, l'évacuation doit intervenir sans délai.

Par ailleurs, le recourant sait depuis le rejet de son recours par le Tribunal fédéral en novembre 2014 que le congé donné est valable et il lui incombe par conséquent de s'organiser pour libérer les lieux dès lors qu'il ne dispose plus de titre juridique pour les occuper (art. 267 CO).

De plus, le recourant a été informé mi-janvier 2015 du dépôt, par les intimés, d'une requête en évacuation, assortie de mesures d'exécution directe. Il disposait ainsi de suffisamment de temps pour résilier les contrats de travail de ses employés.

Les premiers juges ont dès lors correctement fait application du principe de proportionnalité, en accordant un délai de trente jours dès l'entrée en force du jugement pour procéder à l'évacuation forcée du recourant.

Le recours ne peut par conséquent qu'être 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 9 mars 2015 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/222/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 février 2015 dans la cause C/277/2015-8 SD.

Au fond :

Le rejette.

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 STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.