



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30211/2017

ACJC/1015/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 2 AOÛT 2018

Entre

A_____ [école privée] et **Monsieur B**_____, p.a. A_____, _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2018, comparant tous deux en personne,

et

C_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Christian LUSCHER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 août 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/165/2018 du 27 février 2018, communiqué aux parties par pli du 2 mars 2018, le Tribunal des baux et loyer a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de tout tiers dont ils étaient responsables et de leurs biens les bureaux d'environ 45 m2 et 50 m2 situés au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ la somme de 15'821 fr. 05 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 novembre 2017 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré que les conditions de l'al. 1 de l'art. 257d CO étant réunies, C_____, bailleresse, était fondée à résilier le contrat de bail à loyer, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions du second alinéa du même article.

Les locataires, B_____ et A_____, violant leur obligation de restituer la chose à la fin du bail découlant de l'art. 267 al. 1 CO en continuant à occuper les locaux litigieux, les premiers juges ont prononcé leur évacuation, du fait qu'ils ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans lesdits locaux.

La bailleresse ayant requis l'exécution directe du jugement d'évacuation, les premiers juges l'ont prononcée après l'écoulement d'un délai de 30 jours suivant son entrée en force, afin de permettre aux locataires de prendre leurs dispositions pour restituer les locaux, tenant ainsi compte du versement par les locataires d'une indemnité pour occupation illicite le jour de l'audience et de leur proposition d'en verser une autre la semaine suivante.

Les premiers juges ont imputé aux montants de 18'281 fr. 05 réclamés par la bailleresse, le montant de 2'460 fr. réglé le 26 février 2018, le décompte du même jour de la bailleresse ne comptabilisant pas ce montant.

- B. a.** Par acte adressé le 15 mars 2018 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) forment un recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation du ch. 2 du dispositif relatif à l'exécution directe du jugement d'évacuation. Ils concluent à l'octroi, préalablement, de l'effet suspensif au recours et, principalement, à l'octroi d'un délai supplémentaire jusqu'au mois d'octobre 2018.

Les recourants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu qu'ils sont dans l'impossibilité de restituer les locaux dans un délai si court et qu'ils ont rencontré des difficultés financières.

Les conséquences pour les étudiants et pour les cinq employés seront catastrophiques s'ils doivent quitter les locaux avant la fin de l'année scolaire. Ils ont indiqué s'organiser pour restituer un des deux bureaux au plus vite.

b. C_____ (ci-après également : la bailleresse) conclut, préalablement, au retrait de l'effet suspensif à l'appel et, principalement, au rejet de ce dernier et à la confirmation du jugement querellé.

c. Par arrêt du 23 mars 2018, la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire de l'évacuation.

d. Par réplique du 9 avril 2018, les recourants font grief aux premiers juges d'avoir violé le principe de la proportionnalité. Ils indiquent s'être acquittés de la somme de 4'920 fr. le 27 mars 2018 et qu'ils procéderont dès que possible à d'autres versements.

Ils produisent deux justificatifs de paiement, ainsi que la copie d'un courrier daté du 30 mars 2018 adressé à la bailleresse.

e. Par duplique du 16 avril 2018, l'intimée persiste dans ses conclusions.

Elle produit deux relevés de compte «Locataire» au 16 avril 2018.

f. Les parties ont été avisées le 24 avril 2018 par le greffe de la Cour que la cause était gardée à juger.

g. Par courrier du 9 mai 2018, le greffe de la Cour a communiqué pour information aux recourants le contenu du pli adressé par courrier recommandé le 24 avril 2018 retourné avec la mention «Non Réclamé».

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux d'environ 45 m² et 50 m² situés au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.

b. Le montant mensuel du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'460 fr.

c. Par avis comminatoire du 15 août 2017, C_____ a mis en demeure A_____ et B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 10'470 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 août 2017, sous déduction d'un acompte de 1'830 fr., et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai impart, la bailleuse a, par avis officiel du 4 octobre 2017, résilié le bail pour le 30 novembre 2017.

e. Par requête du 22 décembre 2017, la bailleuse a introduit une action en évacuation des locataires devant le Tribunal et a sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation. Elle a également conclu au paiement de 8'172 fr. 50 plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2017, 900 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2017, 8'908 fr. 55 plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2017 et 300 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2016 à titre d'arriérés de loyers et de frais divers comprenant notamment ceux de rappels ainsi que les charges.

f. A l'audience du 26 février 2018 du Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait toujours à 9'07 fr. 50 pour le local de 45 m² et à 9'208 fr. 55 pour le local de 50 m². Elle a produit un décompte actualisé.

Les locataires ont indiqué avoir versé 2'460 fr. le jour-même et ont produit le récépissé de paiement y relatif. Ils ont proposé de payer une indemnité de 2'460 fr. la semaine suivante et peut-être deux ou trois autres indemnités une fois qu'ils auraient encaissé des chèques qu'ils avaient déjà déposés auprès de leur banque. Ils n'ont pas pris de conclusions.

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

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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). Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour l'a été dans le délai légal de dix jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

Les griefs soulevés par les recourants concernent exclusivement l'exécution de la décision d'évacuation. Ceux-ci ne remettent en effet pas en cause la validité de la décision d'évacuation en tant que telle.

Le recours dirigé contre la décision d'exécution est donc recevable.

1.3 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. Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre du recours.

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties par réplique et duplique des 9 et 16 avril 2018 sont irrecevables. Il en est de même des faits nouveaux allégués par les recourants et de leurs conclusions nouvelles découlant de leur recours et de leur réplique. Ainsi, la conclusion des recourants tendant à l'octroi d'un sursis est irrecevable, une telle conclusion n'ayant pas été prise devant le Tribunal.

3. Les recourants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu qu'ils sont dans l'impossibilité de restituer les locaux dans un délai si court et en pleine année scolaire, celle-ci se terminant en octobre. De plus, à cette date, tous les étudiants n'auront pas terminé le programme, qui s'étale sur quatre ans, de sorte que les conséquences pour les étudiants seront catastrophiques.

Ils soutiennent également qu'ils ont rencontré des difficultés financières du fait que plusieurs de leurs étudiants se sont vus refuser leur permis d'étudiant, et ont été empêchés ainsi d'intégrer le programme. Les cinq employés perdraient leur travail si l'école devait fermer, anéantissant tous leurs efforts. Enfin, les recourants s'organisent pour restituer un des deux bureaux au plus vite.

3.1 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 équivalents 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).

L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1).

3.2 L'octroi d'un sursis pour des motifs humanitaires, comme requis par les recourants, ne peut pas être ordonné lorsqu'est traitée la question d'une mesure d'expulsion portant sur des locaux commerciaux.

Indépendamment de ce dernier point et de l'irrecevabilité des faits nouveaux et des conclusions nouvelles des recourants, le recours doit quoi qu'il en soit être rejeté, du fait que les arguments «humanitaires» allégués par ceux-ci ne sauraient entraîner un report de l'exécution de l'évacuation.

Le fait que le délai ne tombe pas à la fin de l'année scolaire ni à la fin du programme de tous les étudiants ne peut pas être pris en considération. En effet, un éventuel ajournement doit être relativement bref et ne peut en aucun cas aller jusqu'au délai souhaité par les recourants, sous peine d'équivaloir, en fait, à une prolongation de bail, ce qui est contraire au droit.

A ce sujet, les recourants ont déjà bénéficié, de fait, à tout le moins de près de quatre mois d'occupation des locaux entre l'échéance du délai de congé et l'arrêt de la Cour sur la suspension du caractère exécutoire de l'évacuation.

Les recourants ont mis en œuvre leur école à leurs risques et périls, notamment financiers et englobant l'obtention ou non par leurs étudiants des permis nécessaires.

Les premiers juges ont déjà tenu compte de la situation des recourants en prononçant l'exécution de l'évacuation après l'écoulement d'un délai de 30 jours suivant l'entrée en force du jugement d'évacuation, en raison de leur versement

d'une indemnité mensuelle pour occupation illicite le jour de l'audience devant le Tribunal et leur proposition d'en verser une autre. Le fait de s'être acquitté d'autres indemnités - ce que les recourants ont échoué à établir - n'est pas pertinent à ce stade, étant précisé que les recourants eux-mêmes admettent accuser encore du retard dans leur paiement.

La Cour relèvera encore que les recourants n'ont pas allégué avoir recherché ni trouvé une solution de relogement depuis la résiliation du bail, de sorte qu'aucun indice sérieux et concret ne fait prévoir qu'ils se soumettront spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. Le fait que les recourants ont expliqué s'organiser pour restituer un des deux bureaux au plus vite n'est pas suffisant.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé le principe de la proportionnalité et le recours, infondé, sera rejeté.

4. 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 15 mars 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/165/2018 rendu le 27 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30211/2017-8-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.