



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3803/2024

ACJC/1302/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 16 OCTOBRE 2024

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, tous deux domiciliés _____, appelants et
recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 avril 2024,
représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, représentée par Me Sacha CAMPORINI,
avocat, route de Florissant 64, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 octobre 2024.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/424/2024 du 18 avril 2024, notifié aux parties le 24 avril 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la villa de six pièces avec studio indépendant sise no. _____, chemin 1_____, [code postal] D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès le 10^{ème} jour après l'entrée en force dudit jugement (ch. 2), précisé que, l'évacuation portant sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3), condamné A_____ et B_____ à verser à C_____ la somme de 23'200 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2024 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure est gratuite (ch. 6).

B. a. Par acte déposé le 3 mai 2024 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé un appel, subsidiairement un recours contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, principalement, à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation et demande en paiement formée par C_____, subsidiairement à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et à l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'au 31 octobre 2024, de sorte que C_____ soit autorisée à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} novembre 2024.

Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir un justificatif de paiement d'un montant de 5'800 fr. du 2 mai 2024.

b. Par arrêt ACJC/629/2024 du 21 mai 2024, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement querellé et rejeté la requête de C_____ visant à obtenir l'exécution anticipée dudit jugement.

c. Dans sa réponse du 17 mai 2024, C_____ a conclu au rejet de l'appel et à la condamnation de A_____ et B_____ à une amende de 2'000 fr. pour procédé téméraire. Elle a également conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

d. Faisant usage de leur droit de réplique spontanée, A_____ et B_____ ont conclu au déboutement de C_____ de ses conclusions en condamnation d'une amende pour procédé téméraire.

Ils ont produit deux photographies de mauvaise qualité, représentant des documents qui, selon leurs allégations, constituent la preuve de la reprise du paiement régulier du loyer.

e. Les parties ont été avisées par la Cour le 27 juin 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

f. Par courrier du 19 juillet 2024, A_____ et B_____ ont produit deux pièces nouvelles, datées du 16 juillet 2024.

Par courrier du 29 juillet 2024, C_____ a conclu à l'irrecevabilité des pièces précitées.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____ est propriétaire d'une villa de six pièces avec studio indépendant sise no. _____, chemin 1_____, [code postal] D_____.

b. Le 14 mars 2022, la précitée a conclu un contrat de bail portant sur la villa avec A_____ et B_____. Les précités vivent dans la villa avec leurs quatre enfants mineurs.

Le bail a été conclu pour une durée déterminée d'un an et quinze jours, non renouvelable, soit du 15 mars 2022 au 31 mars 2023. Il a par la suite été prolongé d'une durée déterminée de deux ans, soit du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2025, par avenant du 24 janvier 2023.

Le loyer mensuel a été fixé à 5'800 fr., ce dernier devant être payé par mois d'avance et avant le 10 de chaque mois.

c. Par avis comminatoire expédié par plis recommandés séparés à A_____ et B_____ le 16 octobre 2023, C_____ a mis en demeure ces derniers de lui régler dans les 30 jours le montant, après déduction d'un acompte de 1'000 fr., de 10'800 fr., à titre d'arriérés de loyer pour les mois de septembre et octobre 2023 et de frais de rappel et de mise en demeure. A défaut de paiement dans le délai imparti ou d'une proposition d'un plan de remboursement raisonnable, elle les a informés de son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

A_____ et B_____ n'ont pas retiré les plis recommandés précités.

d. Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été réglé dans le délai imparti, C_____ a envoyé, par plis recommandés séparés du 24 novembre 2023, un avis officiel à A_____ et B_____, selon lequel elle résiliait le bail pour le 31 décembre 2023.

Les précités n'ont pas retiré les courriers contenant les avis précités.

e. A_____ et B_____ n'ont pas restitué les locaux lors de l'état des lieux de sortie, lequel avait été fixé au 5 janvier 2024.

f. Le 14 février 2024, C_____ a déposé devant le Tribunal une requête en protection des cas clairs tendant à l'évacuation de A_____ et B_____ et au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

Elle a également conclu à ce que les précités soient solidairement condamnés à lui verser la somme de 5'800 fr. dès le 1^{er} janvier 2024 et jusqu'à la date de la libération des locaux avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} de chaque mois à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.

g. A_____ et B_____ n'ont pas comparu personnellement à l'audience du Tribunal du 18 avril 2024. Leur conseil a indiqué s'opposer à la requête en évacuation et a invoqué le droit au logement. Les locataires vivaient avec leurs quatre enfants en bas âge dans la villa et leur situation confortable s'était détériorée. Ils n'avaient effectué aucune démarche pour trouver un nouveau logement. La représentante des locataires a également produit un chargé de pièces, dont divers documents relatifs à l'état de santé de A_____ et aux conséquences financières d'un accident subi par ce dernier ainsi qu'un procès-verbal de constat, établi par un huissier judiciaire le 29 décembre 2023 à la demande de B_____, concernant des défauts de la villa dont celle-ci se plaignait.

C_____ a persisté dans ses conclusions et réclamé le paiement d'une somme de 23'200 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite. Elle a expliqué qu'elle n'était plus en mesure de payer les intérêts hypothécaires du prêt grevant la villa louée.

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

h. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que le congé avait été valablement donné, A_____ et B_____ ne s'étant pas acquitté du montant réclamé à l'issue du délai de 30 jours fixé par C_____. Dès lors, depuis l'expiration du délai de congé, ils ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans la villa louée, de sorte que leur évacuation pouvait être valablement prononcée.

Ils n'avaient pas démontré la réalisation des conditions relatives à l'octroi d'un sursis humanitaire. Dès lors qu'ils n'avaient pas fait de recherches de logement depuis la résiliation de leur bail et le début de la procédure en évacuation, il ne se justifiait pas de leur octroyer un délai supplémentaire à cette fin.

En outre, ces derniers n'ayant pas indiqué s'être acquittés d'indemnités pour occupation illicite depuis la résiliation du bail, ils devaient être condamnés à verser la somme de 23'200 fr. pour la période de janvier à avril 2024, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2024 (date moyenne).

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, les appelants contestent non seulement l'expulsion en tant que telle, mais également la fin du bail. Compte tenu de la période de protection précitée et du loyer mensuel litigieux de 5'800 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

Partant, la voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.2 L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), doit être formé dans un délai de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas dans des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC). Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les locataires formulent devant la Cour, pour la première fois, des conclusions tendant à l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'au 31 octobre 2024, alors qu'aucune demande de sursis à l'exécution de l'évacuation n'avait été formulée devant le Tribunal à teneur du procès-verbal de l'audience du 18 avril 2024.

Cette conclusion est nouvelle et, partant, irrecevable. En l'absence de conclusion recevable, le recours est, en lui-même, irrecevable.

1.4 Les courriers et pièces des parties produites les 19 juillet 2024, respectivement le 29 juillet 2024, ne seront pas pris en compte, dès lors qu'ils interviennent après que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5 in JdT 2017 II 153, 157 s.).

- 2.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que le cas était clair en dépit du droit au logement dont ils s'étaient prévalus, invoquant l'application de l'article 38 de la Constitution genevoise et l'article 11 du Pacte I ONU.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2).

2.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit

un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

2.1.3 Les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5; 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

Le Tribunal fédéral a laissé ouvert le point de savoir si l'article 38 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (Cst./GE – A 2 00) constituerait une disposition constitutionnelle conférant un droit directement invocable en justice indécis. Dans la mesure où les locataires n'étaient pas parvenus à établir qu'ils n'avaient pas la possibilité d'obtenir un logement, l'on ne saisissait pas d'emblée en quoi la garantie déduite de cette disposition s'appliquerait (arrêt du Tribunal fédéral 5A_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 5.2).

S'agissant en particulier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 (Pacte I ONU – RS 0.103.1), ses dispositions se bornent à prescrire aux Etats, sous la forme d'idées directrices, des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés. Elles leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, elles ne revêtent pas, sauf exception (par exemple l'art. 8 al. 1 let. a, relatif au droit de former des syndicats et de s'affilier au syndicat de son choix), le caractère de normes directement applicables (cf. ATF 121 V 246 consid. 2c; 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 4).

2.2 En l'espèce, les appelants ne contestent pas le jugement attaqué en tant qu'il a retenu que l'intimée avait résilié le bail en se conformant aux exigences posées par l'article 257d CO. Ils ne contestent en particulier pas avoir été en retard dans le paiement du loyer lorsque les avis comminatoires du 16 octobre 2023 leur ont été adressés, d'une part, et d'autre part, qu'ils ne se sont pas acquittés des arriérés de loyer dans le délai fixé. Ils ne prétendent par ailleurs pas être encore au bénéfice d'un titre juridique les autorisant à demeurer dans la villa louée.

Ils se plaignent uniquement d'une violation de leur droit au logement garanti par l'art. 38 Cst./GE et de l'article 11 du Pacte I ONU. Ces dispositions ne sauraient cependant faire obstacle au prononcé de l'évacuation des appelants. Ils n'ont en effet ni allégué ni rendu vraisemblable qu'ils seraient dans l'impossibilité de se reloger, ce d'autant plus qu'ils n'ont, d'après leurs propres déclarations, effectué aucune démarche en ce sens. Dans la mesure où les articles 38 Cst./GE ainsi que 11 Pacte

I ONU n'ont pas vocation à s'appliquer directement au litige de droit privé qui oppose l'intimée aux appelants, c'est en vain que ceux-ci se prévalent du droit au logement garanti par ces dispositions.

Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont condamné les appelants à évacuer le logement en cause. Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

3. Concernant la conclusion relative à l'octroi d'un sursis humanitaire, même recevable, celle-ci aurait dû être rejetée.

En effet, les recourants n'ont produit aucune pièce, par-devant le Tribunal, relative à la situation financière difficile dont ils feraient l'objet. Par ailleurs, ils n'expliquent pas en quoi l'état de santé du recourant serait à ce point grave qu'il nécessiterait l'octroi d'un sursis humanitaire, se contentant d'évoquer "*les circonstances particulières de [leur] situation médicale et financière*". En particulier, aucun certificat ou attestation médicale, permettant au Tribunal de déterminer précisément l'état de santé du recourant, n'a été produit dans le cadre de la procédure, la production d'échanges de courriers/courriels entre l'avocat du recourant et l'assurance de l'auteur de l'accident étant insuffisante à cet égard. Les recourants n'ont en outre pas démontré, titre à l'appui, avoir entrepris des démarches en vue de trouver une solution de relogement, ce qui a été confirmé par leur représentante lors de l'audience par-devant le Tribunal. Ils se sont au contraire désintéressés de leur propre situation, en ne retirant aucun des recommandés qui leur avait été envoyé par l'intimée. La Cour a par ailleurs précisé à réitérées reprises que la pénurie de logements n'était pas un motif d'octroi d'un sursis (ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

Finalement, le contrat de bail a valablement pris fin le 31 décembre 2023, soit il y a plus de huit mois, et la requête en évacuation a été déposée mi-février 2024, soit il y a plus de six mois. Les recourants ont ainsi déjà bénéficié, du fait de la procédure, d'un sursis de plusieurs mois, et ne pourraient dès lors prétendre à obtenir un délai supplémentaire.

Au vu de ce qui précède, il ne se justifierait donc pas d'accorder un délai à l'exécution de l'évacuation des locataires par la force publique supérieur à celui octroyé par le Tribunal.

4. L'intimée a conclu à la condamnation des recourants à une amende de 2'000 fr. pour téméraire plaideur.

4.1 Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus ; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. Agit de manière téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 I a 148 = JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement

dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107; HALDY, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd., 2019, n. 9 ad art. 128 CPC).

4.2 En l'espèce, si les locataires voient leur appel rejeté et leur recours déclaré irrecevable, il ne saurait toutefois leur être reproché d'avoir usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires, étant relevé que même si les chances de succès étaient faibles, la requête d'exécution anticipée du jugement attaqué de l'intimée a été rejetée.

Il n'y a donc pas lieu de leur infliger une amende disciplinaire.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/424/2024 rendu le 18 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3803/2024-14-SE.

Déclare irrecevable le recours formé le 3 mai 2024 par A_____ et B_____ contre ce jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs;p Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.