

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4296/2017

ACJC/1230/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 2 OCTOBRE 2017**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés\_\_\_\_\_ à Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2017, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**C\_\_\_\_\_ SA, p.a. D\_\_\_\_\_ SA**, à Genève 17, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.10.2017.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/587/2017 du 14 juin 2017, notifié à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 21 juin 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de quatre pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis\_\_\_\_\_ à Genève, et la cave qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ SA à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1<sup>er</sup> août 2017 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 30 juin 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre ce jugement dont ils ont requis l'annulation, concluant à ce que leur partie adverse soit autorisée à faire exécuter par la force publique leur évacuation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Ils ont produit une pièce nouvelle.

**b.** Par arrêt du 7 juillet 2017, la Cour a admis la requête des recourants tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.

**c.** Le 14 juillet 2017, C\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours.

**d.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 27 juillet et 10 août 2017, persistant dans leurs conclusions.

**e.** Elles ont été informées le 10 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

**C. a.** Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer conclu le 21 septembre 2007 portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis\_\_\_\_\_ à Genève, et de la cave qui en dépendait.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à l'955 fr. par mois.

**b.** Le 9 décembre 2016, C\_\_\_\_\_ SA, bailleresse, a résilié pour défaut de paiement du loyer le bail de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, pour le 31 janvier 2017, en application de l'art. 257d al. 1 CO.

**c.** Le 28 février 2017, la bailleresse a introduit une action en évacuation des locataires devant le Tribunal des baux et loyers et a requis des mesures d'exécution de l'évacuation dès l'entrée en force du jugement.

**d.** Les parties ont été convoquées à deux audiences, qui ont eu lieu les 5 avril et 14 juin 2017.

Lors de cette dernière audience, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 28'034 fr. 05 et que les locataires n'avaient pas totalement tenu l'engagement de paiement pris lors de la précédente audience. Les locataires ont notamment conclu à l'octroi d'un sursis de neuf mois à l'exécution de l'évacuation, au motif que la locataire était malade et que leur fils de neuf ans était scolarisé dans le quartier.

Selon le certificat médical produit lors de l'audience et daté du 12 juin 2017, A\_\_\_\_\_ était en traitement depuis le 27 mars 2017 dans le service de chirurgie\_\_\_\_\_ des Hopitaux universitaires de Genève pour maladie. Sa capacité de travail allait être de 100% dès le 29 juin 2017.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience du 14 juin 2017.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le recours, formé contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges et interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi est recevable (art. 309 let. a, 319 let. a et 321 CPC).

Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

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

La pièce nouvelle déposée par les recourants est par conséquent irrecevable de même que les allégations qui s'y rapportent, concernant le fait que le fils des recourants fréquente une école spécialisée.

**1.2** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. Le Tribunal a prononcé l'exécution forcée de l'évacuation dès le 1<sup>er</sup> août 2017, tenant compte tant du montant de l'arriéré de loyer que du fait que le fils des locataires devait pouvoir terminer son année scolaire à l'école du quartier.

Les recourants ne contestent pas le principe de leur évacuation mais sollicitent l'octroi d'un délai supplémentaire pour l'exécution de celle-ci, au motif que leur fils est scolarisé dans une école spécialisée à proximité de leur logement, que le locataire souffre d'un diabète nécessitant un traitement intensif et qu'ils ont cru de bonne foi respecter l'accord convenu. Le délai requis d'après les conclusions du recours est au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (p. 1 du recours) alors qu'il est au 31 octobre 2017 d'après la motivation du recours (p. 5).

**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 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, l'argument selon lequel le fils des recourants fréquente une école spécialisée est irrecevable car tardif.

Le seul certificat médical déposé le 14 juin 2017 qui figure à la procédure concerne A\_\_\_\_\_, et non son époux, et fait état d'une capacité de travail de celle-ci à 100% dès le 29 juin 2017. Il ne s'agit par conséquent pas là d'un motif justifiant l'octroi d'un sursis supplémentaire à l'évacuation.

Le fait que les recourants aient cru respecter de bonne foi l'accord de paiement conclu avec l'intimée n'est pas non plus décisif.

Au regard de tous les éléments du dossier, la Cour constate que Tribunal a effectué une juste pesée des intérêts en autorisant l'évacuation par la force publique des locataires dès le 1<sup>er</sup> août 2017.

En effet, ce délai a permis au fils des recourants de terminer son année scolaire dans l'école où il l'avait commencée.

Le bail ayant été résilié en décembre 2016, les recourants savent en outre depuis plusieurs mois qu'ils doivent chercher une solution de relogement. Ils ont en tout état de cause bénéficié d'un sursis de facto, du fait de la présente procédure.

De plus, au regard de l'importance de l'arriéré de loyer, l'on ne saurait exiger de l'intimée qu'elle patiente plus longtemps.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC) 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 30 juin 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/587/2017 rendu le 14 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4296/2017-7.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*