



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6261/2017

ACJC/1245/2017

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 2 OCTOBRE 2017**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er juin 2017, comparant par Me Nathalie KARAM, avocate, rue des Vieux-Grenadiers 8, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

1) **B**_____, représentée par la régie Edouard BRUN & CIE SA, rue Sillem 6, 1207 Genève, intimé, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

2) **Madame C**_____, domiciliée rue Rodo 6, 1205 Genève, autre intimée, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

3) **Monsieur D**_____, sans domicile ni résidence connus, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés et par insertion dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève le 04.10.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/536/2017 du 1^{er} juin 2017, expédié pour notification aux parties le 7 juin suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____, C_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne dont ils étaient responsables le local situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue Etienne-Dumont 3 à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, C_____ et D_____, dès 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, les premiers juges ont retenu que les conditions de la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que depuis l'expiration du contrat de bail, les locataires ne disposaient plus de titre les autorisant à occuper les lieux. Ils ont fait droit aux conclusions du bailleur visant au prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, sans autre précision.

- B. a.** Par acte expédié le 19 juin 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu, principalement, à ce qu'un délai de grâce d'une année lui soit accordé, et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance, avec suite de frais.

Il a fait grief au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité, l'exécution immédiate du jugement d'évacuation entraînant la cessation immédiate de son activité commerciale. A_____ s'est également plaint d'une violation de principe de la bonne foi et de l'absence de réalisation des conditions du cas clair.

- b.** Dans sa réponse du 27 juin 2017, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Il a produit une pièce nouvelle.

- c.** Par réponse du 3 juillet 2017, C_____ a requis la confirmation du jugement querellé.

- d.** D_____ n'a pas déposé d'écriture.

- e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 18 juillet 2017 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Le 23 décembre 2008, B_____, soit pour lui E_____, a conclu avec F_____, G_____ et H_____, alors locataires, un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux sis _____ à Genève, à destination d'un bar à vin.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} février 2009 au 31 janvier 2014, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 4'150 fr. par mois.

b. Par avenant du 14 juillet 2011, le bail a été transféré à A_____, C_____ et D_____, agissant conjointement et solidairement entre eux.

Par avenant du 26 juillet 2011, les parties sont convenues de ce que la destination des locaux était "cercle Privé dédié aux fumeurs/amateurs de cigares".

c. Par avis comminatoires du 14 juillet 2016, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours le montant de 17'570 fr. 70 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de mars à juillet 2016, 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 le montant susmentionné n'avait pas été intégralement réglé dans le délai fixé, le bailleur a, par avis officiels du 18 novembre 2016, résilié le bail pour le 31 décembre 2016.

e. Le congé a été contesté par A_____ et cette cause est actuellement pendante devant le Tribunal (cause C/1_____).

f. Par requête en protection de cas clair déposée au greffe du Tribunal le 21 mars 2017, le bailleur a requis l'évacuation des locataires, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

g. Lors de l'audience du 1^{er} juin 2017 devant le Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a précisé que le montant de la dette des locataires était de 62'592 fr. 40 au 30 juin 2017. Le dernier versement du loyer remontait au 30 septembre 2016. Il s'est opposé à une nouvelle convocation de la présente cause et a demandé que le Tribunal rende un jugement.

Le représentant de C_____ a déclaré que le montant précité n'était a priori pas contesté. Celle-ci n'occupait plus les locaux, dès lors qu'elle avait été exclue de l'association d'amateurs de cigares. Elle s'en est rapportée à justice s'agissant de la présente procédure.

D_____ ne s'est pas présenté ni fait représenter.

A_____ s'est opposé à la requête. Il a confirmé que C_____ avait été exclue de l'association; D_____ avait, quant à lui, quitté l'association. Il souhaitait conserver les locaux jusqu'à la fin de l'année 2017 en vue de résorber la dette de loyer, l'association comptant de nouveaux membres. Il a proposé de reprendre le paiement des indemnités pour occupation illicite courantes et de verser un montant supplémentaire d'environ 2'000 fr. par mois pour rembourser l'arriéré.

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

EN DROIT

1. La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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

2. **2.1** 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).

Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (REETZ/THEILER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2016, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

2.2 En l'espèce, le recourant a conclu à l'annulation du jugement et à ce qu'un délai de grâce d'une année lui soit accordé. Il ne remet dès lors pas en cause le prononcé de l'évacuation. Seule la voie du recours est ouverte contre le prononcé des mesures d'exécution. Ainsi, interjeté selon la forme et dans le délai prescrits par la loi, le recours - bien qu'intitulé appel - est recevable.

3. 3.1 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC). Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; HOFFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 202).

3.2 La pièce nouvelle déposée par l'intimé est par conséquent irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

4. 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).

5. 5.1 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

Le droit d'être entendu impose également au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 6B_311/2011 du 19 juillet 2011 consid. 3.1; 6B_12/2011 du 20 décembre 2011 consid. 6.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Commentaire bâlois, 2010, n. ad art. 256 CPC).

Une violation du droit d'être entendu entraîne en principe l'annulation de la décision viciée, sans examen du bien-fondé de l'argumentation par ailleurs développée devant l'autorité de recours (ATF 137 I 195 consid. 2.2).

5.2 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 2 et 3 de la Loi genevoise d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile; RS GE E 1 05 - LaCC).

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).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et références citées).

5.3 En l'espèce, le Tribunal - dans la composition prévue par la loi - n'a accordé au recourant aucun sursis pour libérer les locaux en cause. Il n'a cependant pas mentionné, même succinctement, les motifs qui l'ont amené à retenir qu'aucun délai ne devait être conféré audit recourant. Le considérant 4 du jugement attaqué, dans lequel les premiers juges ont examiné la mesure d'exécution requise par le bailleur, ne contient aucune indication à ce sujet. Par ailleurs, la motivation ne résulte pas des autres considérants du jugement, même de manière implicite. Dans ces conditions, il n'est pas possible de discerner les éléments de fait et de droit retenus par le Tribunal pour parvenir à sa décision sur l'absence de sursis à l'exécution et donc de déterminer s'il a tenu compte du principe de la proportionnalité et s'il a apprécié correctement les critères pertinents.

5.4 Dans la mesure où cette absence totale de motivation emporte la violation du droit d'être entendue du recourant, le recours sera admis, le chiffre 2 du dispositif

du jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

6. 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 19 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/536/2017 rendu le 1er juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6261/2017-8-SE.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

Cela fait :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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.