

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7179/2019

ACJC/1597/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 NOVEMBRE 2019

Entre

Monsieur A _____ et **Madame B** _____, domiciliés chemin _____, _____
(GE), appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le
11 juillet 2019, comparant en personne,

et

C _____, intimée, représentée par Me André TRONCHET, huissier judiciaire, route
de Frontenex 122, 1208 Genève, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.11.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/700/2019 du 11 juillet 2019, reçu par A_____ et B_____ le 22 août 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné les précités à évacuer immédiatement l'arcade de 51 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ (GE), à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 29 août 2019, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule, constate que leur droit d'être entendus a été violé et que le "jugement ne prend pas en considération le principe de proportionnalité (art. 30 al. 4 LaCC)".
 - b.** C_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
 - c.** A_____ et B_____ ont répliqué le 16 septembre 2019, persistant dans leurs conclusions.
 - d.** C_____ n'a pas fait usage de son droit de dupliquer et les parties ont été informées le 3 octobre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivant résultent du dossier :
- a.** A_____ et B_____, en tant que locataires, et C_____, en tant que bailleuse, ont conclu le 3 juin 2013 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 51 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____, à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'123 fr. par mois.
 - b.** Par avis comminatoires du 17 décembre 2018, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 35'568 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois d'août 2017 à décembre 2018, 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.
 - c.** Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 24 janvier 2019, résilié le bail pour le 28 février 2019.
 - d.** Par requête déposée au Tribunal par la voie du cas clair le 29 mars 2019, la bailleuse a conclu au prononcé de l'évacuation des locataires et a sollicité des mesures d'exécution directe du jugement.

-
- e. Une première audience, convoquée pour le 27 mai 2019, a été annulée suite à une demande de report formulée par les locataires.
 - f. Les parties ont reçu le 15 juin 2019, une convocation pour une seconde audience, fixée au 11 juillet 2019.
 - g. Le 9 juillet 2019, les locataires ont requis un nouveau report d'audience, faisant valoir que B_____ avait un rendez-vous en Valais ce jour-là et que A_____ devait se rendre à un enterrement.

Le Tribunal les a informés le lendemain du fait que l'audience était maintenue et qu'ils pouvaient s'y faire représenter.

- h. Les locataires n'étaient ni présents ni représentés à l'audience du 11 juillet 2019.

La bailleuse a persisté dans ses conclusions, relevant que le montant de l'arriéré était de 51'129 fr. et que le dernier versement datait d'août 2018.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

- 1.2** En l'espèce, l'on peut déduire de l'acte d'appel que les appelant contestent la validité de la résiliation du bail, étant précisé que le loyer est de 2'123 fr. par mois. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte qu'il est recevable.

- 1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).
- 1.4** En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Le Tribunal a considéré que les conditions de la résiliation du bail pour non- paiement du loyer étaient réalisées. Le congé était valable, de sorte que les locataires n'avaient plus de titre les autorisant à occuper les locaux. Leur évacuation devait par conséquent être prononcée.

Les appelants font valoir que leur droit d'être entendus a été violé car leur seconde demande de renvoi de l'audience avait été refusée. Ils auraient souhaité obtenir un accord à l'amiable.

- 2.1** **2.1.1** Aux termes de l'art. 257 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. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

2.1.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

2.1.3 Selon l'art. 135 CPC, le Tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants lorsque la demande en est faite avant cette date.

Le renvoi d'une audience relève de la conduite du procès et ainsi, de l'appréciation du tribunal. Il n'y a pas de droit à un renvoi de l'audience. Si une partie ne comparait pas à l'audience, elle supporte les conséquences de son défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_617/2013 du 30 juin 2014 consid. 3.4; 5A_121/2014 du 13 mai 2014 consid. 3.3).

2.1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal n'était pas tenu de renvoyer une seconde fois l'audience appointée. Les appelants auraient pu s'y faire représenter, ce qu'ils n'ont pas fait. Leur droit d'être entendus n'a par conséquent pas été violé.

Les appelant font en outre valoir qu'ils auraient voulu trouver un accord amiable. Cette allégation, présentée pour la première fois en appel, est irrecevable.

En tout état de cause, elle est dénuée de pertinence puisqu'aucun accord n'a été trouvé.

Les appelants ne contestent par ailleurs pas que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement sont réalisées, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

3. Les recourants font valoir que l'arcade litigieuse est "la source de leur activité professionnelle et de leurs revenus financiers" élément qui n'a pas été pris en compte par le Tribunal en violation de l'art. 30 al. 4 LaCC.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par les 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.

3.2 En l'espèce, les recourants n'ont pas requis devant le Tribunal de sursis à l'évacuation, de sorte que ce grief, formulé pour la première fois devant la Cour est tardif et partant irrecevable.

En tout état de cause, les recourants affirment que le jugement viole le principe de proportionnalité sans cependant expliquer pour quel motif. Le seul fait que l'arcade constitue le siège de leur activité professionnelle ne justifie pas qu'ils y demeurent sans payer de loyer. Dans la mesure où ils n'allèguent aucun motif pertinent justifiant qu'un sursis à l'évacuation leur soit accordé, leur grief doit être rejeté.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

4. 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).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 29 août 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/700/2019 rendu le 11 juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7179/2019-8-SE.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

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.