

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7762/2015

ACJC/1135/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 AOÛT 2016

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, _____ Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 avril 2016, comparant tous deux par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, rue du Marché 5, case postale 5522, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.08.2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/364/2016 du 18 avril 2016, expédié pour notification aux parties le 21 avril 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de trois pièces N° 1_____ au 3ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement entre eux, à payer à C_____ SA la somme de 5'840 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2016 (date moyenne) (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que la résiliation pour défaut de paiement notifiée à A_____ et B_____, locataires, par C_____ SA, bailleuse, était valable de sorte que depuis l'expiration du terme fixé, A_____ et B_____ ne disposaient plus de titre juridique les autorisant à rester dans les locaux. L'évacuation de ces derniers, assortie des mesures d'exécution requises par la bailleuse devait être prononcée. Le délai de trois mois sollicité par A_____ et B_____ était excessif compte tenu de l'absence de tout versement depuis le mois de janvier 2016 et de l'absence de toute proposition de paiement.

- B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 6 mai 2016 (selon le "track and trace" de la Poste suisse), A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les recourants) forment "appel" contre ledit jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent au déboutement de tout autre opposant de toutes autres conclusions et, subsidiairement, à être autorisés à demeurer dans l'appartement sis _____, _____ Genève, pendant une période supplémentaire de six mois.

Ils allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles.

b. Par arrêt présidentiel du 18 mai 2016, après avoir considéré que le recours était recevable car adressé en temps utile, irrecevable en ce qu'il concernait l'évacuation, mais recevable s'agissant des mesures d'exécution, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/364/2016 rendu le 18 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7762/2015-7-SE.

c. Dans sa réponse du 18 mai 2016, C_____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut préalablement à ce que la conclusion n° 5, les faits n°s 2 à 11 et les pièces n°s 4 à 7, prise, allégués et produites par A_____ et B_____, soient déclarés irrecevables et au déboutement de ces derniers de toutes autres ou contraires conclusions.

Principalement, elle conclut à l'irrecevabilité du recours et au déboutement de A_____ et B_____ de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, elle conclut au rejet du recours et au déboutement de A_____ et B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

d. Par réplique du 9 juin 2016, A_____ et B_____ persistent dans leurs conclusions.

e. L'intimée ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 28 juin 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer, conclu le 1^{er} mars 1993 avec l'ancienne propriétaire, portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu de 1'458 fr.

b. Par avis comminatoire du 15 décembre 2014, la bailleresse a mis les locataires en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'916 fr. à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2014 plus 160 fr. de frais, sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 16 février 2015, résilié le bail pour le 31 mars 2015.

d. Par requête en cas clair déposée le 16 avril 2015, la bailleresse a conclu à l'évacuation de A_____ et B_____ des locaux loués, à la condamnation de ces derniers à lui verser la somme de 7'458 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015 à titre d'arriérés de loyers et charges des mois de décembre à mars 2015, d'indemnités pour occupation illicite et charges du mois d'avril 2015, de frais liés à la redevance au téléréseau ainsi qu'à des frais de rappel et mise en demeure impayés, à ce que l'exécution directe du jugement d'évacuation soit ordonnée, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de lui prêter main-forte à l'exécution du jugement d'évacuation et au déboutement des locataires de toutes autres ou contraires conclusions.

e. Lors des audiences des 15 juin et 30 juillet 2015, les locataires ont fait part de leur situation financière et ont indiqué avoir pris contact avec l'Hospice général, lequel s'était engagé à payer les arriérés et indemnités courantes des mois de juillet et août 2015. La bailleresse a accepté que la cause soit reconvoquée.

f. Lors de l'audience du 9 novembre 2015, la bailleresse a indiqué que les locataires s'étaient remis à jour et a sollicité un délai d'épreuve de six mois.

g. Par courrier du 15 février 2016, la bailleuse a informé le Tribunal que les locataires accusaient de nouveaux retards dans le règlement des indemnités pour occupation illicite et a sollicité la convocation d'une nouvelle audience.

h. Lors de l'audience du 18 avril 2016 devant le Tribunal, les locataires ont sollicité un sursis à l'exécution de trois mois, compte tenu de leur situation financière précaire.

La bailleuse a persisté dans ses conclusions et indiqué que l'arriéré s'élevait à 5'840 fr.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

L'acte qui n'est pas recevable au regard des art. 308 et ss CPC mais réunit néanmoins les conditions posées par les art. 319 et ss CPC doit être traité comme un recours (principe de conversion; cf. par analogie arrêt du Tribunal fédéral 5A_716/2012 du 3 décembre 2012 consid. 1.4; ATF 134 III 379 consid. 1.2; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 312 CPC, n. 7 ad art. 312 CPC).

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC), ledit délai étant toutefois de 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

1.3 Les délais déclenchés par la communication ou la survenance d'un événement courent dès le lendemain de celles-ci (art. 142 al. 1 CPC).

Si le dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié reconnu par le droit fédéral ou le droit cantonal du siège du tribunal, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC).

1.4 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, respectivement de l'art. 321 al. 1 CPC dont la teneur est identique, l'appel, respectivement le recours, doit être motivé.

Selon la jurisprudence, il incombe au recourant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision

attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Un acte ne contenant aucune motivation par laquelle il est possible de discerner en quoi la juridiction inférieure a erré et qui s'apparente à une simple protestation ne peut être considéré comme valant appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II 257, n. 13). En tout état de cause, l'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; CHAIX, op. cit., n. 14).

L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte d'appel (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2013, n. 12 et 38 ad art. 311 CPC).

1.5 En l'espèce, les locataires concluent principalement à l'annulation de la décision entreprise. Cependant, l'acte ne comporte aucune motivation, ni aucune critique s'agissant du prononcé de l'évacuation. En conséquence, l'acte, en tant qu'il concerne l'évacuation, est irrecevable.

En revanche, l'acte comporte des griefs et une motivation s'agissant des mesures d'exécution ordonnées par les premiers juges, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

Il résulte de ce qui précède que n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

Bien qu'intitulé "appel", l'acte déposé sera traité comme un recours.

Le jugement rendu par le Tribunal a été reçu par les recourants le 25 avril 2016. Le délai de recours a ainsi débuté le 26 avril 2016 pour venir à échéance le jeudi 5 mai 2016, soit un jour férié prévu par le droit fédéral.

Les recourants ont expédié leur acte à la Cour le 6 mai 2016, de sorte que le recours a été déposé dans le délai de 10 jours prévu par la loi.

Il est partant recevable.

1.6 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

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

Les allégations et les pièces nouvelles des recourants sont irrecevables. Il en va de même des conclusions tendant à l'octroi d'un sursis à l'exécution du jugement de six mois.

3. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le sursis sollicité de trois mois était excessif. Ils font valoir que ce délai est dérisoire au regard des difficultés qu'ils rencontrent.

3.1 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 (RS GE E 1 05 - LaCC) 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 premiers juges ont correctement tenu compte des éléments du dossier. En effet, la situation financière des recourants est précaire depuis de nombreux mois, voire années, et malgré les sursis déjà octroyés par la bailleresse, ils ne parviennent pas à s'acquitter régulièrement des indemnités pour occupation illicite. L'octroi d'un sursis plus long n'y changerait rien.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'il autorise l'exécution de l'évacuation dès le 30ème jour après l'entrée en force dudit jugement et le recours sera donc 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 6 mai 2016 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/364/2016 rendu le 18 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7762/2015-7-SE.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.