

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8637/2016

ACJC/1220/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 juin 2016, 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 aux fins des présentes,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Dominique BURGER, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2016.

EN FAIT

- A.** **a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 2 septembre 1985 portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.
- b.** Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'504 fr. 40 par mois.
- c.** Par avis de résiliation du 20 juin 2014, C_____ et D_____ ont résilié le bail pour son échéance du 31 décembre 2014 pour défaut de paiement du loyer.
- d.** Le congé a été validé par jugement du Tribunal des baux et loyers du 1^{er} septembre 2015, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 29 février 2016. Aucune prolongation de bail n'a été accordée aux locataires puisque le congé avait été donné en raison de leur demeure au sens de l'art. 257d CO.
- e.** Par requête en protection de cas clair adressée au Tribunal des baux et loyers le 28 avril 2016, C_____ et D_____ ont sollicité la restitution de l'appartement sis _____ et l'exécution immédiate de l'évacuation.
- f.** Lors de l'audience du 8 juin 2016 devant le Tribunal, C_____ et D_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil des locataires a indiqué que ces derniers étaient âgés respectivement de 57 et 59 ans, qu'ils vivaient dans l'appartement depuis 1985, que leur compte était à jour, qu'ils s'occupaient de deux parentes, l'une âgée, l'autre handicapée, vivant sur le même palier, qu'ils faisaient l'objet de poursuites et qu'ils avaient fait des recherches de logement, mais sans succès et que les bailleurs n'avaient pas d'urgence à récupérer l'appartement, raisons pour lesquelles ils sollicitaient l'octroi d'un sursis de huit mois à l'exécution de l'évacuation.

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

- B.** Par jugement du 8 juin 2016, le Tribunal 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 l'appartement de 4,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif) et autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2).

Le Tribunal a considéré qu'en continuant d'occuper les locaux, alors que le congé avait été validé par jugement du Tribunal du 1^{er} septembre 2015, confirmé par arrêt de la Cour du 29 février 2016, les locataires violaient l'art. 267 al. 1 CO et l'évacuation devait donc être prononcée. En outre compte tenu du fait que le congé

avait été notifié il y a près de deux ans, l'exécution de l'évacuation devait être prononcée dès l'entrée en force du jugement.

- C.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 20 juin 2016, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à ce que les bailleurs soient autorisés à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} mars 2017.
 - b.** C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions.

Ils ont produit des pièces nouvelles.

- c.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leur réplique et duplique, les intimés produisant une pièce nouvelle.
- d.** Les parties ont été informées par avis de la Cour du 15 juillet 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

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) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, il ressort de l'argumentation des locataires qu'ils ne contestent pas l'évacuation elle-même, mais réclament un délai pour l'exécution de celle-ci. Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), l'acte déposé, intitulé "appel", est recevable, étant rappelé qu'un intitulé erroné ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1 p. 499; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382).

1.3 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Les pièces nouvelles produites par les intimés sont dès lors irrecevables.

1.4 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Les recourants invoquent une violation des art. 30 LaCC, 38 et 41 Cst/GE ainsi que de l'art. 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, entré en vigueur pour la Suisse le 18 septembre 1992 (RS 0.103.1)

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 (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.

2.2 En l'espèce, les recourants ont invoqué différentes circonstances qui justifieraient selon eux l'octroi du délai sollicité. Tel n'est toutefois pas le cas. Tout d'abord, le fait que les recourants soient à jour dans le paiement de leur loyer ne garantit pas que tel sera toujours le cas à l'avenir, étant rappelé que le bail a été résilié précisément parce que le loyer n'avait pas été payé et que le risque qu'ils ne le paient pas de manière régulière à l'avenir n'est pas négligeable. De plus, si les recourants sont âgés de, respectivement, 57 et 59 ans, ils n'allèguent pas que leur état de santé serait précaire et qu'un déménagement immédiat, plutôt que dans huit mois, pourrait leur être néfaste. L'octroi d'un délai ne changerait par ailleurs rien au fait qu'à terme, ils ne pourront plus s'occuper de la même manière de leurs parents qui habitent sur le même palier et ne ferait que repousser ce moment. Ils allèguent en outre avoir effectué de vaines recherches de logement et faire l'objet de poursuites, sans toutefois étayer leurs affirmations à cet égard, qu'ils n'ont dès lors pas rendues suffisamment crédibles. Quant à la situation "notoire" de pénurie de logement, elle ne constitue pas un motif d'octroi de sursis (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et les références citées). Enfin, au vu des éléments qui précèdent, le fait que les bailleurs n'auraient pas un besoin urgent de leur appartement n'est pas déterminant.

Pour le surplus, les recourants n'expliquent d'aucune manière en quoi les dispositions constitutionnelles et de droit international invoquées, relative au droit au logement, permettraient de surseoir à leur évacuation. Il est rappelé que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que 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 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1). S'agissant en particulier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, 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; ATF 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.15/2001 du 22 mai 2001, consid. 4).

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, le jugement attaqué est conforme au droit. Le recours sera donc rejeté.

3. 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 20 juin 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/545/2016 rendu le 8 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8637/2016-7-SD.

Au fond :

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.