REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9160/2020 **ACJC/468/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 AVRIL 2021

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés chemin _____, _____ Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 2020, 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

SI RESIDENCE DE D_____ SA, p.a. C_____ SA, sise rue _____ Genève, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 avril 2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/740/2020 du 13 octobre 2020, le Tribunal des baux et loyers 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 n° XX de 3,5 pièces situé au 7ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____, à Genève, et la cave n° XX qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé SI RESIDENCE D_____ 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 ceux-ci, pris conjointement et solidairement, à payer à SI RESIDENCE DE D_____ SA la somme de 14'251 fr. 05, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 août 2020 (ch. 3), autorisé cette dernière à prélever la somme susvisée sur la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA le 27 avril 2018 (n° d'adhérent 2_____) (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que SI RESIDENCE DE D_____ SA (ci-après : la bailleresse) avait valablement résilié le bail de A_____ et B_____ (ci-après : les locataires), de sorte que depuis l'expiration du terme fixé, ces derniers ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans les locaux loués. Leur évacuation devait être prononcée. Un délai de 30 jours après l'entrée en force du jugement devait être accordé aux locataires au vu du montant de l'arriéré, de leur absence de proposition concrète de paiement des arriérés et du fait que le logement était occupé par une famille de six personnes. Enfin, un montant de 14'251 fr. 05 devait être versé par les locataires à la bailleresse avec intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2020 à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux, avec l'autorisation de prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA de 7'125 fr.

B. **a.** Par acte déposé le 26 octobre 2020 à la Cour de justice, les locataires forment recours contre ce jugement, qu'ils ont reçu le 16 octobre 2020. Ils sollicitent l'annulation du chiffre 2 de son dispositif, et cela fait, qu'il soit dit que la propriétaire est autorisée à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1er juillet 2021.

Ils produisent de nouvelles pièces.

b. Par arrêt ACJC/1534/2020 du 3 novembre 2020, la présidente de la Chambre des baux et loyers a, à la requête des locataires, ordonné la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution du jugement entrepris.

c. Dans sa réponse du 9 novembre 2020, la bailleresse conclut au rejet du recours.

Elle produit une nouvelle pièce.

d. Les locataires ont répliqué, persistant dans leurs conclusions. La bailleresse a renoncé à dupliquer et a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 3 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 12 avril 2018, A_____ et B_____; d'une part et SI RESIDENCE DE D_____ SA – représentée par la régie F_____ AG (anciennement G_____ AG); d'autre part, – ont conclu un contrat de bail portant sur la location de l'appartement n° XX de 3,5 pièces au 7ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____, à Genève. La cave n° XX en dépendant a été mise à disposition des locataires, à bien plaire.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'635 fr. par mois.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, sans résiliation préalable, du 1er mai 2018 à la fin du troisième mois suivant la date de délivrance de l'autorisation de construire pour les travaux projetés par la bailleresse, et en tout état au 30 juin 2021.

b. Le 27 avril 2018, les locataires ont conclu un contrat de cautionnement avec E_____ SA pour un montant de 7'125 fr. (n° 2_____) à titre de garantie de loyer.

c. Par avis comminatoires du 13 février 2020, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'655 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de février 2020, frais de rappel compris 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. La somme susmentionnée n'ayant pas été réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 26 mars 2020, résilié le bail pour le 30 avril 2020.

e. Les locataires ont refusé de restituer les locaux le 30 avril 2020.

f. Par requête en protection du cas clair déposée le 20 mai 2020 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a formé une requête en évacuation à l'encontre des locataires, sollicité l'exécution directe de leur évacuation, conclu à ce qu'ils soient condamnés, conjointement et solidairement, à lui payer un montant de 10'540 fr. à titre d'arriéré de loyer/d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2020, en se réservant le droit

d'amplifier ce montant en cours de procédure et à la libération en sa faveur de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA pour un montant de 7'125 fr.

g. Lors de l'audience du 1er septembre 2020 du Tribunal, A_____ a déclaré que son épouse était sans emploi. Pour sa part, il travaillait à 100% pour un salaire mensuel brut de 3'400 fr., étant précisé que son employeur lui devait quatre mois de salaire. Le dernier salaire reçu était de 1'500 fr. pour le mois de juillet 2020. La famille percevait chaque mois en sus 1'400 fr. d'allocations familiales et environ 2'600 fr. de prestations complémentaires de famille. Enfin, une demande de fonds avait été acceptée pour le mois de juin 2020 par la Fondation H_____ pour un montant de 6'320 fr. Une nouvelle demande de fonds pouvait être faite auprès de la Fondation I_____.

La bailleresse a actualisé ses conclusions en paiement à hauteur de 14'096 fr. 15, en produisant un nouveau décompte. Compte tenu des explications de A_____, elle a accepté une nouvelle convocation le mois suivant afin de faire un point de situation.

h. Lors de l'audience du 13 octobre 2020 devant le Tribunal, A_____ a annoncé que des démarches auprès du Tribunal des prud'hommes allaient être entreprises afin de réclamer ses arriérés de salaire d'environ 13'000 fr. et qu'il devait prochainement avoir un nouvel emploi dans un restaurant. Il ne lui était pas possible de solliciter de nouvelles demandes de fonds, ayant déjà bénéficié de deux versements, soit en 2019 par la Fondation I_____ et en juin 2020 par la Fondation H_____. Enfin, il a déclaré qu'il verserait une mensualité le surlendemain de l'audience, ainsi que la somme de 300 fr. afin de rattraper l'arriéré.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions et a actualisé ses conclusions en paiement à hauteur de 14'251 fr. 05, en produisant un nouveau décompte, un versement de 2'635 fr. étant intervenu le 7 septembre 2020.

A_____ a sollicité l'octroi d'un délai humanitaire de douze mois en raison de la présence de quatre enfants dans l'appartement, ce à quoi la bailleresse s'est opposée.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

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 et 319 let. a CPC).

En l'espèce, seul est contesté le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, en tant qu'il autorise la bailleresse à requérir l'évacuation des recourants dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement. Les recourants ne critiquent pas le prononcé de l'évacuation.

La voie du recours est dès lors seule ouverte.

1.2 Interjeté devant l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ) selon la forme et dans le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 257, 248 let. b et 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles des parties ne sont pas recevables en recours (art. 326 CPC).

2. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir autorisé la bailleresse à requérir leur évacuation par la force publique dès le 30ème jour suivant l'entrée en force du jugement attaqué, alors qu'ils avaient requis un délai humanitaire au 30 juin 2021. Ils reprochent en particulier aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte du terme du contrat de durée déterminée.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (*cf.* art. 335 et 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_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7).

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) concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

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 référence citée).

Dans sa jurisprudence, la Cour a confirmé à plusieurs reprises l'évacuation par la force publique, dans un délai compris entre trente et nonante jours à compter de l'entrée en force du jugement, de locataires qui avaient des enfants mineurs, avaient accumulé des arriérés de loyers conséquents et, soit ne réglaient pas les indemnités courantes, soit s'acquittaient de celles-ci avec retard. Ce dernier aspect devait en effet être pris en compte dans la pondération à effectuer en vertu du principe de proportionnalité (ACJC/1147/2017 du 18 septembre 2017; ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017; ACJC/583/2016 du 25 avril 2016; ACJC/187/2014 du 10 février 2014).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a pris en compte le fait que les recourants occupent le logement avec leurs quatre enfants et que la situation financière de la famille est modeste.

Il ne paraît pas disproportionné d'exiger des enfants des recourants qu'ils se déplacent jusqu'à leur établissement scolaire respectif pour les quelques semaines scolaires qu'il leur restera à effectuer, le canton de Genève étant au surplus très centralisé avec un réseau de transports publics développé.

Contrairement à leurs allégations, les recourants, dont l'arriéré de loyer n'est pas résorbé, ne se sont pas acquittés de l'indemnité pour occupation illicite après la résiliation du bail. Il s'ensuit que l'arriéré de loyer a augmenté au cours de la procédure de première instance, devenu important au moment du jugement, et que les recourants continuent d'occuper le logement sans payer de contrepartie à la bailleresse.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée et pouvait ainsi prendre fin dans les trois mois suivant la date de délivrance de l'autorisation de construire des travaux projetés par la bailleresse, laquelle pouvait être obtenue à tout moment. La bailleresse reste en mesure de conclure un bail de durée déterminée jusqu'au commencement des travaux le 1er juillet 2021 avec un nouveau locataire qui, à l'inverse des recourants, s'acquitterait régulièrement du loyer.

Les locataires savaient dès lors depuis la conclusion même du bail, qu'ils devraient possiblement quitter rapidement leur appartement et, en tout état, au 30

juin 2021. Dans ces circonstances, il pouvait être attendu d'eux qu'ils anticipent leurs recherches de logement, avant même de se voir notifier une résiliation de bail pour défaut de paiement. Bien plus, depuis la résiliation de bail, les recourants n'ont pas démontré avoir effectué des recherches de logement qui se seraient révélées infructueuses. Dans ce contexte, ils ne peuvent se contenter d'alléguer ne pas avoir trouvé de solution de relogement. Il en va de même s'agissant de l'éventuel impact de la situation sanitaire actuelle sur leur possibilité de trouver un nouveau logement, lequel n'est pas démontré.

En tout état, la fin du bail en raison du défaut de paiement n'a pas été brutale et n'a pas été décidée après une procédure expéditive. Au contraire, lors de la première audience devant le Tribunal, la bailleresse a accepté de donner un délai d'un mois aux locataires avant de faire un point de situation, si bien qu'entre la résiliation du bail, intervenue le 30 avril 2020, et le jugement entrepris, six mois se sont écoulés. Les locataires ayant de surcroît obtenu la restitution de l'effet suspensif dans le cadre du présent recours, ils ont bénéficié de près de cinq mois supplémentaires. Ils occupent dès lors *de facto* le logement en question sans titre juridique depuis près de douze mois, soit un délai plus important que ceux résultant de la jurisprudence dont ils se prévalent, l'ajournement devant rester bref et ne pas équivaloir en fait à une prolongation de bail.

Le recours, infondé, sera par conséquent 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 26 octobre 2020 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/740/2020 rendu le 13 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9160/2020-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.