



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9595/2019

ACJC/1798/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 DECEMBRE 2019

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2019, 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

C_____, intimée, représentée par D_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.12.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/620/2019 du 18 juin 2019, reçu par les parties le 24 juin 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 5,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève et la cave n° _____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ la somme de 16'284 fr. 10 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont notamment retenu qu'il convenait de prononcer l'exécution forcée du jugement après l'écoulement d'un délai de 30 jours suivant son entrée en force, afin de permettre à A_____ et B_____ de prendre leurs dispositions pour restituer les locaux, compte tenu de leur absence totale de revenu, du montant de l'arriéré et du fait que le logement était occupé par une famille de trois personnes.

- B. a.** Par acte expédié le 4 juillet 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent principalement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement dans le sens des considérants et, subsidiairement, à ce que la Cour autorise C_____ à requérir leur évacuation par la force publique, précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire, à l'échéance d'un délai de quatre mois à partir de l'entrée en force du jugement attaqué.

b. Le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé a été suspendu par décision présidentielle du 12 juillet 2019 (ACJC/1084/2019).

c. C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit une pièce nouvelle, soit le décompte locataire du 1^{er} décembre 2016 au 31 juillet 2019 actualisé pour le mois de juillet 2019.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Elles ont été informées le 12 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 8 mai 2008 portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève et de la cave n° _____ qui en dépend.

A_____ et B_____ étaient également titulaires d'un bail portant sur une place de parc extérieure.

Le loyer mensuel de l'appartement, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'751 fr. et celui de la place de parc à 150 fr.

b. Par avis comminatoire du 15 janvier 2019, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours la somme de 2'901 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour l'appartement et la place de parc pour le mois de janvier 2019 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO.

c. La somme réclamée n'ayant pas été réglée dans le délai imparti, les baux ont été résiliés par avis officiels du 11 mars 2019 pour le 30 avril 2019.

d. Par requête en protection des cas clairs formée le 2 mai 2019 auprès du Tribunal, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires ainsi que l'exécution directe de celle-ci. Elle a également conclu au paiement par les locataires de 13'826 fr. 80 à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 mai 2019.

e. Lors de l'audience du 18 juin 2019, la bailleuse a déclaré que le montant dû s'élevait désormais à 16'430 fr. 70. Elle a amplifié ses conclusions en paiement dans cette mesure et persisté dans les conclusions de sa requête pour le surplus.

Les locataires ont déclaré restituer la place de parc lors de l'audience, ce qui a été accepté par la bailleuse. Ils ont sollicité l'octroi d'un délai humanitaire de quatre mois. Ils ont exposé n'avoir aucun revenu en l'état, toutes leurs demandes à cet égard étant pendantes. Agés de 72 et 56 ans, ils vivaient avec leur fils de 24 ans, également sans revenu, et n'avaient pas d'autre enfant susceptible de les héberger. Ils ont rappelé avoir conclu le bail onze ans auparavant et n'avoir jamais eu de retard dans le paiement du loyer jusqu'à la fin de l'année 2018.

Ils ont produit un chargé de pièces, comprenant notamment un courriel de [l'association caritative] E_____ du 14 juin 2019 au sujet de leur inscription, la veille, auprès de bailleurs sociaux et sur la liste d'attente des appartements de E_____ (pièce 3) ainsi qu'une demande de logement du 13 juin 2019 aux Fondations Immobilières de droit public et à la Ville de Genève (pièce 9).

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

EN DROIT

1. Les locataires contestent uniquement l'exécution de l'évacuation.
 - 1.1 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Interjeté dans le délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.
 - 1.2 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).
 - 1.3 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.
2.
 - 2.1 Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).
 - 2.2 Partant, la pièce nouvelle produite par l'intimée est irrecevable, en tant qu'elle diffère de celle produite en première instance. Il en va de même de l'allégation qui s'y rapporte.
3. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir établi les faits de manière manifestement inexacte en omettant de prendre en considération les pièces 3 et 9 qui rendaient compte des démarches accomplies en vue d'obtenir un nouveau logement. Ils soutiennent que cet élément serait de nature à influencer l'appréciation du Tribunal quant à l'octroi d'un sursis humanitaire.
 - 3.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 5; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief de l'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un

résultat insoutenable (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

En procédure sommaire, on doit pouvoir renoncer à une présentation séparée de chaque fait, lorsque l'état de fait résulte des conclusions et des pièces annexées (arrêts du Tribunal fédéral 5A_183/2018 du 31 août 2018 consid. 4.2.3; 5D_95/2015 du 22 septembre 2015 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, les recherches de logement effectuées par les recourants ne sont pas de nature à modifier l'issue du litige, contrairement à ce qu'ils soutiennent. En effet, les démarches en vue de se reloger ont été entreprises le 13 juin 2019, soit trois mois après la résiliation du bail par l'intimée et près de six mois après que les locataires n'étaient plus en mesure de payer le loyer, de sorte qu'elles apparaissent tardives. Ces recherches ne sauraient ainsi justifier l'octroi d'un sursis plus long que celui octroyé par les premiers juges, au vu du manque de diligence des recourants. Dans ces conditions, le Tribunal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans l'établissement des faits en ne constatant pas les recherches de logement, dès lors qu'elles sont, en l'espèce, sans incidence sur l'issue du litige.

- 4.** Les recourants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus au motif qu'il n'aurait pas motivé leur requête d'octroi du sursis humanitaire et n'aurait pas pris en considération leur âge ainsi que leurs démarches en vue d'obtenir un nouveau logement et l'aide sociale. Ils lui reprochent également d'avoir violé l'art. 30 al. 4 LaCC et le principe de la proportionnalité découlant de cette disposition, en prononçant l'exécution de l'évacuation dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement. Ils sollicitent l'octroi d'un sursis humanitaire de quatre mois à compter de l'entrée en force du jugement.

- 4.1** **4.1.1** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 5D_34/2019 du 11 juin 2019 consid. 4.2; 5D_265/2017 du 15 juin 2018 consid. 3.1). En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2014 du 2 juin 2014 consid.

5; MAZAN, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 6 et 7 ad art. 256 CPC).

Le droit d'être entendu comprend également 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 142 III 360 consid. 4.1.1 et 4.1.3; 133 III 235 consid. 5.2).

4.1.2 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant 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 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/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

4.2 4.2.1 En l'espèce, si la motivation du jugement relative au sursis humanitaire est brève, il n'en demeure pas moins que le Tribunal a mentionné les critères qu'il a pris en considération, permettant aux recourants de comprendre les motifs sur lesquels les juges ont fondé leur décision et d'attaquer celle-ci en toute connaissance de cause, étant rappelé que la motivation peut être plus succincte en procédure sommaire.

Par ailleurs, bien que le grand âge constitue un motif humanitaire au sens de la jurisprudence, les recourants n'avancent aucun élément concret en lien avec celui-ci qui justifierait un sursis plus long que celui octroyé par le Tribunal. Ils n'ont pas allégué que leur âge (56 et 72 ans) engendrerait des difficultés particulières pour se reloger et n'ont fait état d'aucun problème de santé ou de mobilité en lien avec leur âge, qui rendrait un déménagement à brève échéance difficile. Dans ces conditions, il ne se justifie pas d'annuler le jugement entrepris au motif que le Tribunal n'a pas pris en considération l'âge des recourants, cet élément n'étant pas de nature à modifier l'issue du litige en l'espèce. Il en va de même pour les recherches de logement des locataires, pour les motifs exposés ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2).

Enfin, le Tribunal a pris en considération l'absence totale de revenus des recourants dans sa pesée des intérêts, de sorte qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir tenu compte des demandes d'aide sociale, celles-ci étant pendantes.

Le grief de violation du droit d'être entendu se révèle ainsi mal fondé.

4.2.2 Dans son examen du sursis humanitaire, le Tribunal a correctement tenu compte des circonstances du cas d'espèce en autorisant la bailleuse à requérir l'évacuation des locataires dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement. En effet, bien que les recourants soient sans revenus, ce qui est notoirement de nature à compliquer les recherches de logement, cet élément doit être mis en balance avec l'intérêt de la bailleuse à récupérer le logement, pour lequel elle ne perçoit pas de loyer depuis onze mois, étant précisé que l'arriéré, soit la dette des recourants envers l'intimée, augmente de 2'751 fr. chaque mois. Dans ces conditions, le sursis de trente jours accordé par le Tribunal apparaît proportionné. Le fait que les locataires aient vécu dans l'appartement pendant onze ans sans retard dans le paiement du loyer jusqu'à la fin de l'année 2018 n'est pas de nature à modifier ce qui précède, les recourants n'exposant en tout état pas en quoi cet élément justifierait un sursis plus long. Il en va de même du fait que l'un des recourants soit âgé, pour les raisons précitées (cf. *supra* consid. 4.2.1).

Ces derniers ne peuvent par ailleurs tirer aucun argument de l'arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017 qu'ils invoquent, dans lequel la Cour a confirmé le sursis humanitaire de 90 jours à l'évacuation d'une locataire qui exerçait une activité lucrative et qui avait accumulé un arriéré de loyers de plus de 36'000 fr. En effet,

la locataire vivait avec deux enfants en bas âge, ce qui n'est pas le cas des recourants. Ces derniers invoquent également l'arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017 dans lequel la Cour a confirmé l'octroi d'un sursis humanitaire de 90 jours concernant une personne sans emploi dont l'arriéré de loyers s'élevait à 13'400 fr. La situation des recourants ne saurait toutefois y être comparée, dans la mesure où ce sursis tenait compte du fait que les locataires hébergeaient leur mère, qui souffrait de la maladie d'Alzheimer. La situation des recourants n'est pas non plus comparable à celle qui a fait l'objet de l'arrêt ACJC/213/2012 du 20 février 2012 dans laquelle un sursis humanitaire de neuf mois a été confirmé, compte tenu notamment du fait que le paiement des loyers était à jour et le paiement des indemnités de logement régulièrement effectué directement par l'Hospice général, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Enfin, les recourants n'expliquent pas en quoi les dispositions constitutionnelles qu'ils invoquent, relatives au droit au logement, permettraient de surseoir à leur évacuation. Il est rappelé à cet égard 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

En définitive, le délai de trente jours octroyé par le Tribunal est proportionné, compte tenu de l'ensemble des circonstances. En raison de la présente procédure, les recourants auront en tout état bénéficié, dans les faits, d'un sursis supplémentaire allant au-delà de celui initialement requis.

Le recours dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement se révélant mal fondé, il sera dès lors rejeté.

5. 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.
6. Lorsque seule l'expulsion est contestée, la valeur litigieuse au sens de la LTF correspond au montant des loyers qui sont dus pendant le temps que dure la procédure sommaire elle-même, soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2). Partant, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (2'751 fr. x 6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 4 juillet 2019 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/620/2019 rendu le 18 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9595/2019-7-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 Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.