



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14075/2019

ACJC/687/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 MAI 2020

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 novembre 2019, comparant par Me Béatrice STAHEL, avocate, rue de Savièse 16, 1950 Sion (VS), en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, intimé, p.a. et représenté par D_____ SA, _____, Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1122/2019 du 14 novembre 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 de l'appartement de quatre pièces n° 1_____/_____ au 4^{ème} étage, de la cave n° 2_____ et du box n° 3_____/_____ sis dans l'immeuble 4_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 31 janvier 2020 (ch. 2), condamné ceux-ci, conjointement et solidairement, à payer 16'910 fr. 70 à C_____ (ch. 3), autorisé la libération de la garantie loyer constituée auprès de E_____ SA en faveur de C_____, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. a. Par acte expédié le 13 décembre 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, subsidiairement à ce qu'il soit sursis à l'exécution du jugement attaqué jusqu'au 30 avril 2020.

b. C_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à la confirmation du jugement attaqué.

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

d. Elles ont été informées par avis du greffe de la Cour du 19 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces n° 1_____/_____ au 4^{ème} étage, d'une cave n° 2_____ et d'un box n° 3_____/_____, tous trois sis dans l'immeuble 4_____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 33'840 fr. par an, soit 2'820 fr. par mois pour l'appartement et la cave. Le loyer du parking a été fixé à 2'400 fr. par an, soit 200 fr. par mois.

Une garantie bancaire de 7'500 fr. a été constituée auprès de E_____ SA.

b. Par avis comminatoires du 11 février 2019, C_____ a mis en demeure A_____ et B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 7'620 fr. 85, à titre notamment d'arriéré de loyer et de charges pour la période

du 1^{er} décembre 2018 au 28 février 2019, 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 susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, C_____ a, par avis officiels du 12 avril 2019, résilié le bail de l'appartement et de la cave pour le 31 mai 2019 ou la prochaine échéance utile et celui du parking pour le 31 mai 2019.

d. Par requête déposée le 21 juin 2019, C_____ a introduit action devant le Tribunal pour obtenir l'évacuation des locataires. Il a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation, la condamnation des précités au paiement de l'arriéré au jour de l'évacuation et l'autorisation de libérer la garantie de loyer de 7'500 fr. et intérêts établie auprès de E_____ SA.

e. Lors l'audience du 14 novembre 2019, le Tribunal a joint les causes concernant l'appartement (C/14075/2019) et le box (C/5_____/2019), sous le numéro de cause (C/14075/2019).

Le bailleur a indiqué que les irrégularités de paiement existaient depuis longtemps et qu'une période probatoire avait été mise en place en 2017, qui n'avait pas été respectée. Il ne souhaitait plus prolonger cette situation, le lien de confiance étant rompu. L'arriéré s'élevait à 19'930 fr. 70 pour l'appartement et le box, de sorte qu'il amplifiait ses conclusions en paiement à due concurrence sous déduction du paiement de 3'020 fr. versé par les locataires, et persistait dans sa requête.

Les locataires ont quant à eux déclaré avoir des problèmes de liquidités et être en mesure de régler 10'000 fr. d'ici au 29 novembre 2019 et le solde d'ici au 13 décembre 2019.

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

f. Dans son jugement du 14 novembre 2019, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation de bail selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies et que depuis l'expiration du contrat de bail, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux et violaient ainsi l'art. 267 al. 1 CO. Il devait donc être fait droit à la demande et l'évacuation des locataires serait prononcée. L'exécution de l'évacuation requise par le bailleur devait également être prononcée. Au vu des circonstances, soit la présence de deux enfants, dont un mineur, dans l'appartement, l'exécution directe ne serait autorisée que dès le 31 janvier 2020. Enfin, il était établi que les locataires devaient, au jour du jugement, le montant de 16'910 fr. 70, qu'ils étaient condamnés à payer.

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).

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, il ressort de la motivation des locataires qu'ils contestent la décision d'évacuation et d'exécution de cette dernière. Ils ne contestent en revanche pas de manière motivée leur condamnation à verser le montant de 16'910 fr. 70.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation alors que celle du recours l'est contre la décision d'exécution de ladite évacuation.

1.3 Interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel et le recours sont recevables (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Dans le cadre d'un recours en revanche, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

2. Les appelants reprochent au Tribunal une violation de leur droit d'être entendus au motif que le Tribunal ne leur aurait pas donné la possibilité de se déterminer sur la requête et que l'audience avait uniquement consisté en l'interrogatoire de parties et que la cause avait été gardée à juger sans plaidoiries finales.

2.1 La jurisprudence déduit du droit d'être entendu, garantie par l'art. 29 al. 2 Cst., notamment le droit de s'exprimer avant qu'une décision ne soit prise, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 129 II 497 consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, les appelants ont été convoqués à une audience et il ressort du procès-verbal de ladite audience qu'ils ont eu la possibilité à cette occasion de s'exprimer sur la requête formée par l'intimé avant que le Tribunal statue. Dans ces circonstances, le droit d'être entendu des appelants a été respecté. Pour le surplus, ces derniers n'indiquent pas quelle disposition du code de procédure civile relative au déroulement d'une procédure de type sommaire au sens des art. 248 ss CPC le Tribunal aurait violée en procédant comme il l'a fait.

Enfin, et en tout état de cause, il appartenait aux appelants, qui étaient assistés de leur conseil lors de l'audience, de se plaindre immédiatement du fait que le Tribunal gardait la cause à juger alors qu'ils n'avaient prétendument pas eu l'occasion de répondre à la requête ou de procéder aux plaidoiries finales. Il est en effet contraire aux règles de la bonne foi de garder de tels moyens en réserve pour ne les invoquer qu'en cas d'issue défavorable (*cf.* ATF 139 III 120 consid. 3.2.1 p. 124).

Le grief de violation du droit d'être entendu n'est dès lors pas fondé.

- 3.** Les appelants font valoir qu'un arrangement avait été conclu entre les parties à la suite d'une résiliation du bail intervenue en 2017 portant sur le paiement des arriérés. Le congé avait donc été donné en violation de l'art. 271a al. 1 CO. Il s'agissait par conséquent d'un acte illicite et contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 20 CO.

Il suffira de rappeler à cet égard que, conformément à l'art. 271a al. 3 let. b CO, l'art. 271a al. 1 let. e CO - selon lequel le congé est annulable dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a, notamment, conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire - n'est pas applicable lorsque le congé est donné pour cause de demeure du locataire (art. 257d CO), comme c'est le cas en l'espèce. Dans ces circonstances le congé n'est ni nul ni annulable au motif qu'il violerait l'art. 271a al. 1 CO.

- 4.** Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 30 LaCC au motif que leur évacuation ne pourrait pas intervenir avant la fin de l'hiver et qu'il convenait de tenir compte du fait qu'ils avaient deux filles.

4.1 L'art. 30 LaCC prévoit que 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 de représentants des services sociaux et l'audition des parties, 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 (al. 4).

Le juge peut ainsi accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis. Le sursis à l'exécution doit permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Constituent notamment de tels motifs 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 (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les réf. citées). 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

On ne saurait en outre, compte tenu de la finalité de la règle, faire abstraction du sursis dont l'ex-locataire a déjà bénéficié en fait depuis le prononcé du jugement d'évacuation (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a tenu compte, en fixant un délai au 30 janvier 2020 pour que l'intimé puisse requérir l'évacuation des appelants, du fait que ceux-ci avaient deux enfants, de sorte que ce motif a déjà été pris en compte et les appelants n'expliquent pas en quoi le délai octroyé serait insuffisant de ce point de vue.

De plus, avec l'écoulement du temps, l'argument selon lequel les appelants ne pourraient pas être évacués durant l'hiver a perdu son objet. La crise du logement invoquée par les appelants ne constitue par ailleurs pas un motif d'octroi d'un sursis.

Pour le surplus, aucun élément ne permet de considérer qu'un délai supplémentaire devrait être accordé aux appelants, lesquels ont déjà bénéficié, de fait, d'un délai de 9 mois depuis l'expiration du bail.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé.

5. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 13 décembre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1122/2019 rendu le 14 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14075/2019-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.