



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7843/2022

ACJC/1354/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2022

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____[GE],

2) **Madame B**_____, domiciliée _____[GE], recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 juin 2022, comparant en personne,

et

C_____, sise _____[GE], intimée, représentée par la D_____ SA, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.10.2022.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/484/2022 du 16 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, 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 n° 1_____ de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 2_____[GE], ainsi que la cave n° 3_____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'article 257d al. 1 CO étaient réunies, A_____ et B_____ n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Depuis l'expiration du terme fixé, les précités ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux en cause, de sorte que leur évacuation devait être prononcée. Il ne se justifiait pas de leur accorder un sursis humanitaire, en l'absence de motivation quant à ce sursis, aucune pièce n'ayant pour le surplus été produite à cet égard.

- B. a.** Par acte expédié le 8 juillet 2022 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement, sollicitant l'annulation du chiffre 2 de son dispositif. Ils ont conclu à ce que la Cour leur octroie un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation de six mois.

Ils ont formé de nouveaux allégués et ont produit de nouvelles pièces.

b. La requête de suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal a été admise par décision présidentielle du 18 juillet 2022 (ACJC/974/2022).

c. Dans sa réponse du 22 juillet 2022, C_____ a conclu au rejet du recours.

d. Le 22 juillet 2022, A_____ et B_____ ont spontanément adressé à la Cour une détermination et de nouvelles pièces.

Ils en ont fait de même le lendemain.

Ils se sont encore déterminés le 6 août 2022.

e. En l'absence de duplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 30 août 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Le 10 février 2010, C_____ a remis à bail à A_____ et B_____ un appartement n° 1_____ de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 2_____[GE], dont dépend la cave n° 3_____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'360 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 2 juillet 2021, C_____ a mis en demeure A_____ et B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'720 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour l'appartement pour les mois de juin et juillet 2021 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 16 août 2021, résilié le bail pour le 30 septembre 2021.

d. Par requête déposée au Tribunal le 26 avril 2022 en protection de cas clair, C_____ a conclu à l'évacuation de A_____ et B_____, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 16 juin 2022 tenue en présence d'un représentant de l'Office cantonal du logement et de l'Hospice général, C_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a déclaré que la situation comptable était à jour. Elle avait été informée par une régie de la place qu'un logement avait été attribué à A_____ et B_____ avec effet au 1er juin 2022, ce que l'Hospice général a confirmé.

L'ASLOCA, représentant A_____ et B_____, absents, a exposé avoir été contactée le matin même par la précitée qui était au chevet de sa sœur à E_____[F]. Cette dernière se trouvait dans le coma. B_____ sollicitait la tenue d'une nouvelle audience et, à titre subsidiaire, l'octroi d'un sursis humanitaire de douze mois. L'ASLOCA n'avait reçu aucune information quant à l'attribution d'un nouveau logement.

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

EN DROIT

1. **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).

En l'espèce, les recourants ont contesté les mesures d'exécution prononcées par les premiers juges, de sorte que la voie du recours est ouverte. Le recours est recevable, pour avoir été 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).

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. Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Dès lors, les faits nouvellement allégués par les recourants ainsi que les pièces nouvelles sont irrecevables.

3. Les recourants soutiennent qu'un sursis humanitaire devait leur être accordé.

3.1 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; 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).

Dans sa jurisprudence, la Cour a notamment confirmé, par arrêt ACJC/78/2017 du 23 janvier 2017, l'évacuation par la force publique, dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du jugement, d'une locataire mère de deux enfants mineurs dont l'arriéré de loyer s'élevait à plus de 36'000 fr. Dans un autre arrêt ACJC/57/2017 du 16 janvier 2017, l'évacuation par la force publique dès le nonantième jour après l'entrée en force du jugement a également été maintenue, concernant une personne sans emploi, dont l'arriéré s'élevait à 13'400 fr.

En revanche, la Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2).

3.2 Dans le présent cas, le Tribunal n'a accordé aucun sursis à l'exécution de l'évacuation. Les recourants n'ont ni allégué ni rendu vraisemblable avoir entrepris des démarches en vue de trouver une solution de relogement. Par ailleurs, ils ne se sont pas exprimés quant au logement qui leur aurait été proposé au 1^{er} juin 2022. De plus, ils ont bénéficié, de fait, depuis la résiliation du bail au 30 septembre 2021, de près d'une année d'occupation de l'appartement. Les recourants ne sauraient obtenir un délai qui reviendrait à leur octroyer une prolongation de bail, à laquelle ils ne peuvent prétendre.

Par conséquent, le refus du Tribunal d'accorder un sursis humanitaire est conforme au principe de proportionnalité.

3.3 Infondé, le recours sera dès lors rejeté.

- 4.** A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, la procédure est gratuite (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 8 juillet 2022 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/484/2022 rendu le 16 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7843/2022.

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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.