



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13205/2022

ACJC/1625/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés c/o Monsieur D_____, _____, appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er septembre 2022, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élections de domicile,

et

Monsieur D_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Mirolob VOUTOV, avocat, rue Pierre-Fatio 12, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.12.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/649/2022 du 1^{er} septembre 2022, reçu par A_____ et B_____ le 19 septembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 5 pièces situé au 13^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] E_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé D_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} décembre 2022 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Le 22 septembre 2022, A_____ et B_____ ont formé appel et recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour de justice l'annule et déclare irrecevable la requête en évacuation déposée par D_____ le 8 juillet 2022 à leur encontre. Subsidiairement, ils ont conclu à l'octroi d'un sursis humanitaire d'un an, expirant le 31 août 2023 et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause devant le Tribunal pour qu'il ordonne l'audition de F_____.

b. Le 6 octobre 2022, D_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 3 novembre 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. Le 28 septembre 2019, D_____, en tant que sous-bailleur, a conclu avec A_____ et B_____, sous-locataires, un contrat de bail à loyer portant sur la sous-location d'un appartement meublé de 5 pièces situé au 13^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] E_____.

Le loyer a été fixé à 1'550 fr. par mois, charges comprises, payable d'avance le premier de chaque mois.

Il était précisé que le contrat était conclu pour une durée de trois mois, du 1^{er} octobre 2019 au 31 décembre 2019, et qu'au moins 20 jours avant la fin du bail, les parties devaient s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement.

b. Le 10 décembre 2019, les parties ont conclu un nouveau contrat de sous-location portant sur le même objet au même loyer.

Il était précisé que le contrat était conclu pour une durée de trois mois, du 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020, et qu'au moins 45 jours avant la fin du bail, les

parties devaient s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement.

c. Le 30 octobre 2021, D_____ a fait savoir aux sous-locataires qu'il résiliait le contrat pour le 31 janvier 2022.

d. Par avis officiels du 31 janvier 2022, D_____ a résilié le bail pour le 30 avril 2022.

Selon le "track & trace" produit par ce dernier, les sous-locataires ont été avisés le 2 février 2022 qu'ils pouvaient retirer à la poste les courriers contenant les avis de résiliation précités. Le délai de garde postal ayant été prolongé par les sous-locataires au 2 mars 2022, les plis, non réclamés, ont été retournés à l'expéditeur le 3 mars 2022.

e. Ce congé n'a pas été contesté par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

f. Par requête en protection des cas clairs déposée au Tribunal le 8 juillet 2022, D_____ a conclu à ce que celui-ci ordonne l'évacuation des sous-locataires et prononce des mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

g. Lors de l'audience du 1^{er} septembre 2022, les sous-locataires ont fait valoir qu'ils n'avaient pas reçu les avis de résiliation. Le motif de la résiliation du bail était qu'ils avaient refusé de continuer à s'acquitter de la hausse de loyer de 800 fr. par mois que le fils du sous-bailleur, F_____, exigeait d'eux. Les sous-locataires demandaient l'audition de celui-ci par le Tribunal "au sujet des rendez-vous au sous-sol pour payer les 800 fr.". Le bail étant de durée indéterminée, la résiliation, reçue au plus tôt en février 2022, ne pouvait prendre effet que le 31 juillet 2022, de sorte que la requête déposée le 8 juillet 2022 était prématurée, ce qui entraînait son irrecevabilité en application de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. Subsidiairement, les sous-locataires sollicitaient un sursis humanitaire d'un an en raison de leur situation personnelle et du fait que "le propriétaire" n'avait aucun réel besoin. Ils vivaient avec leurs enfants jumeaux de 25 ans dans l'appartement.

Le sous-bailleur a persisté dans ses conclusions. Le contrat était de durée déterminée. A la fin du contrat, les sous-locataires avaient demandé un délai pour pouvoir se reloger. Il entendait réintégrer son appartement.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal 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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

1.2 En l'espèce, les sous-locataires ne contestent pas la validité de la résiliation du bail, mais font valoir que l'action en évacuation est prématurée, puisqu'elle a été déposée le 8 juillet 2022 alors que la résiliation prenait effet le 31 juillet 2022. Le cas n'était dès lors pas clair.

Dans la mesure où la validité du congé n'est plus contestée devant la Cour, la valeur litigieuse correspond à six mois de loyer, soit 9'300 fr. (6 x 1'550 fr.). Seule la voie du recours est dès lors ouverte en l'espèce.

L'appel est par conséquent irrecevable.

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, la Cour revoit la cause avec plein pouvoir d'examen en droit et avec un pouvoir d'examen restreint à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 5D_190/2014 du 12 mai 2015, consid. 2; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5).

2. Le Tribunal a retenu que le congé avait valablement été notifié et qu'il n'avait pas été contesté. Il n'était pas nécessaire de trancher la question de savoir si l'échéance de celui-ci était reportée au 31 juillet 2022 ou non, puisqu'au moment du jugement les recourants étaient toujours dans les locaux, de sorte que la requête était recevable. En se maintenant dans l'appartement sous-loué sans titre juridique les y

autorisant, les recourants violaient l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que leur évacuation devait être prononcée.

Les recourants font valoir que la requête de leur partie adverse doit être déclarée irrecevable pour défaut d'intérêt à agir car elle a été introduite le 8 juillet 2022, soit avant l'expiration du bail intervenue au 31 juillet 2022.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

2.1.2 Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

2.1.3 A teneur de l'art. 59 al. 1 let. a CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, notamment l'existence d'un intérêt digne de protection.

Il faut, mais il suffit, que les conditions de recevabilité soient réalisées au moment du jugement. Même s'il se révèle, au moment du jugement, que toutes les conditions de recevabilité n'étaient pas remplies au début de la litispendance, mais qu'elles se sont réalisées au cours du procès, le juge doit statuer au fond (ATF 116 II 9 consid. 5, JdT 1993 I 620; ATF 127 III 41 consid. 4c, JdT 2000 II 98, SJ 2001 I 190; ATF 133 III 539 consid. 4.3; HOHL, Procédure civile Tome I, 2^{ème} éd. 2016. n. 610, p.113).

2.2 En l'espèce, l'action de l'intimé est recevable, comme l'a jugé à bon droit le Tribunal.

Il n'est en effet pas contesté qu'au moment du prononcé du jugement, soit le 1^{er} septembre 2022, le bail avait pris fin.

L'intimé avait dès lors un intérêt à agir.

Le grief formulé des recourants sur ce point est par conséquent infondé.

Les recourants ne formulent pas d'autre grief à l'égard du chiffre 1 du dispositif du jugement querellé, de sorte que celui-ci sera confirmé.

- 3.** Le Tribunal a ordonné l'exécution de l'évacuation des recourants avec un sursis de 90 jours, au regard du fait que ceux-ci n'avaient pas de retard dans le paiement des indemnités, vivaient dans l'appartement avec deux enfants à charge, touchaient des subsides de l'Hospice général et que la recourante faisait l'objet de poursuites. L'intimé n'avait pour sa part pas fait valoir une urgence à récupérer son appartement.

Les recourants soutiennent que le sursis accordé par le Tribunal est trop bref compte tenu du fait que leur situation financière est délicate et qu'ils n'ont pas de solution de relogement. Il convenait en outre de tenir compte de ce que le congé n'était pas motivé par le souhait de l'intimé de récupérer son appartement mais par le fait que les recourants avaient refusé de payer le montant supplémentaire de 800 fr. par mois exigé par le fils de l'intimé. Cet élément était pertinent pour statuer sur la durée du sursis, car le motif du congé était "inadmissible". C'était dès lors à tort que le Tribunal avait refusé leur demande tendant à l'audition du fils de l'intimé comme témoin.

L'intimé conteste les allégations des recourants et affirme qu'il souhaite récupérer son appartement pour y vivre.

3.1

3.1.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'exécution d'un locataire est régie par le droit fédéral (art. 355 ss CPC).

En autorisant l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Dans le cas de l'évacuation d'une habitation, il s'agit d'éviter que des personnes concernées soient ainsi privées de tout abri. De ce fait, l'expulsion ne saurait être exécutée sans un ménagement particulier, 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. Dans tous les cas, le sursis doit être relativement bref et ne doit pas équivaloir à une 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 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.

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 n'est pas un motif 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).

3.1.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.;

5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'audition du fils de l'intimé comme témoin n'est pas nécessaire pour établir un fait contesté et pertinent pour l'issue du litige.

La validité du congé est établie, de sorte que le motif de celui-ci importe peu. A cela s'ajoute qu'il n'est pas contesté que l'intimé n'a pas fait valoir d'urgence pour récupérer son logement.

Le Tribunal pouvait dès lors statuer sans procéder à l'audition du fils de l'intimé.

L'intimé a fait savoir aux recourants le 30 octobre 2021 qu'il entendait résilier le bail. Cela fait donc plus d'un an que les ceux-ci savent qu'ils doivent chercher un nouveau logement. Or ils ne font d'état d'aucune recherche de logement.

Même si l'intimé n'a pas établi qu'il avait besoin en urgence de son appartement, il serait inéquitable d'exiger de sa part qu'il patiente plus longtemps avant de pouvoir le récupérer.

A cela s'ajoute que les "enfants à charge" des recourants ont 25 ans et qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'ils ne gagnent pas leur vie, de sorte que cela ne constitue pas un motif pertinent de retarder l'évacuation.

Le délai de 90 jours octroyé par le Tribunal est dès lors conforme au principe de proportionnalité et tient compte de manière adéquate de toutes les circonstances du cas d'espèce.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

- 4.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 septembre 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/649/2022 rendu le 1er septembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13205/2022-6 SD.

Déclare irrecevable l'appel interjeté par les précités contre le jugement susmentionné.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Maité 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.

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