

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13870/2016

ACJC/57/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2017

Entre

A _____ et **B** _____, domiciliées _____, _____, Recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 octobre 2016, représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

C _____, sise _____, _____, et **D** _____, domicilié _____, _____, intimés, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/946/2016 du 11 octobre 2016, reçu par les parties le 17 octobre 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elles, l'appartement de _____ pièces n° _____ au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave n° _____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé D_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 90^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 27 octobre 2016, A_____ et B_____ ont formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement précité, dont elles requièrent l'annulation. Elles concluent à ce que D_____ et C_____ soient autorisés à requérir leur évacuation par la force publique dès le 270^{ème} jour après l'entrée en force du jugement.

Elles ont allégué des faits nouveaux.

b. Dans leur réponse du 4 novembre 2016, D_____ et C_____ ont conclu au rejet du recours.

c. Dans leur réplique du 21 novembre 2016, A_____ et B_____ ont conclu à ce que D_____ et C_____ soient autorisés à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} août 2017.

Elles ont fait des allégations nouvelles et déposé des pièces nouvelles.

d. Le 22 novembre 2016, elles ont encore déposé une pièce nouvelle.

e. Dans leur duplique du 24 novembre 2016, D_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont également conclu à l'irrecevabilité des conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles des recourantes.

f. Les parties ont été informées le 24 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits suivants ressortent du dossier de première instance :

a. D_____ et E_____, agissant conjointement et solidairement entre eux, ont pris à bail un appartement n° _____ de _____ pièces au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, dont dépend une cave n° _____, selon contrat

de bail du 12 juillet 2007, ayant pris effet le 16 juillet 2007. Le loyer mensuel, charges comprises a été fixé en dernier lieu à 1'036 fr.

b. Par contrat du 19 juillet 2007, D_____ et E_____, sous-bailleurs, ont sous-loué à A_____ et B_____, sous-locataires, le logement en question. Le sous-loyer a été fixé à 800 fr. par mois, les sous-bailleurs assumant la différence entre le loyer principal et le sous-loyer. La sous-location a été faite pour une durée de trois ans du 1^{er} août 2007 au 31 juillet 2010, renouvelable.

c. Par avenant du 28 août 2015, C_____ est devenue co-titulaire du bail principal en lieu et place de E_____, à compter du 1^{er} septembre 2015.

Le bail de sous-location a été modifié en conséquence par avenant du 2 septembre 2015.

d. Par avis comminatoires du 8 avril 2016, les sous-bailleurs ont mis en demeure les sous-locataires de leur régler dans les trente jours la somme de 10'800 fr. au titre d'arriéré de loyer accumulé depuis janvier 2015, sous menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO.

e. Par avis officiels du 23 mai 2016, les sous-bailleurs ont résilié le bail de sous-location pour non-paiement du loyer avec effet au 30 juin 2016.

f. Par requête en protection du cas clair déposée au Tribunal le 12 juillet 2016, les sous-bailleurs ont requis l'évacuation des sous-locataires, ainsi que l'exécution directe de ladite évacuation.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 11 octobre 2016, les sous-bailleurs ont persisté dans leur requête, en indiquant que l'arriéré s'élevait à 13'400 fr. Le sous-bailleur a déclaré qu'il avait accepté d'assumer la différence entre le loyer principal et le sous-loyer pour rendre service à A_____, qu'il connaissait "un peu".

Les sous-locataires ont exposé que B_____ était mariée avec un titulaire de permis B. Le décès de son époux avait compliqué l'obtention d'un titre de séjour, qu'elle n'avait d'ailleurs pas encore reçu. Ainsi, elle avait des difficultés à retrouver un emploi. A_____ était également sans emploi. Les sous-locataires n'étaient pas aidées par l'Hospice général. Par ailleurs, elles hébergeaient leur mère, née en _____, qui souffrait de _____ et dont elles s'occupaient. Celle-ci était sous curatelle et allait recevoir des prestations du Service des prestations complémentaires. Par ailleurs, les sous-locataires envisageaient de faire une demande de fonds auprès de la F_____.

Elles ont déposé notamment un certificat médical du docteur G_____ du 10 octobre 2016 attestant que H_____, née le _____, souffrait de _____ depuis 2013.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En l'espèce, le recours est dirigé uniquement contre les mesures d'exécution (ch. 2 du dispositif du jugement attaqué), de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En revanche, une réduction des conclusions est admissible en tout temps.

Les pièces nouvelles produites par les recourantes, ainsi que les allégations nouvelles de celles-ci sont irrecevables. La réduction de la durée du sursis requis est quant à elle admissible.

- 3.** Les recourantes sollicitent une prolongation de leur occupation du logement jusqu'au 1^{er} août 2017. Elles reprochent au Tribunal de ne pas avoir correctement pondéré les intérêts en présence, en particulier de ne pas avoir suffisamment tenu compte de leur situation personnelle, familiale et financière, en autorisant les sous-bailleurs à requérir leur évacuation par la force publique dès le 90^{ème} jour après l'entrée en force du jugement attaqué.

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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, 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.

3.2 En l'espèce, le Tribunal, siégeant avec les représentants précités, a correctement tenu compte des circonstances du cas et des intérêts en présence en autorisant les sous-bailleurs à requérir l'évacuation des sous-locataires dès le 90^{ème} jour après l'entrée en force du jugement. En effet, l'arriéré dû est important et augmente chaque mois, étant souligné que les sous-bailleurs continuent à assumer également la différence entre le loyer principal et le sous-loyer convenu. Les recourantes se sont bornées à déclarer au Tribunal qu'elles envisageaient de demander une aide financière à F_____, sans faire de proposition sérieuse pour le paiement de l'arriéré et du loyer courant. En appel, elles indiquent uniquement qu'elles s'engagent à rattraper l'arriéré par mensualités, dès que B_____ aura recommencé à travailler. De plus, le certificat médical déposé en première instance par les sous-locataires n'est pas suffisamment détaillé. En tout état, le Tribunal a tenu compte non seulement de la situation personnelle et financière des recourantes, mais également de celle de leur mère. En outre, les recourantes sont au courant depuis mai 2016 de ce qu'elles doivent libérer le logement en question. En ne quittant pas volontairement celui-ci à l'échéance du bail de sous-location, elles ont bénéficié à ce jour, de fait, d'un sursis de six mois. Enfin, aucun élément concret ne permet de retenir qu'un sursis plus long que celui accordé par les premiers juges permettrait d'améliorer la situation des sous-locataires.

Le recours sera ainsi rejeté.

- 4.** 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 27 octobre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/946/2016 rendu le 11 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13870/2016-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.