

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9589/2017

ACJC/1205/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017

Entre

A_____ **et B**_____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2017, comparant en personne,

et

C_____, intimé, représenté par la régie ROSSET & CIE, route de Chancy 85, 1213 Onex, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.09.2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/610/2017 du 22 juin 2017, reçu par A_____ et B_____ le 28 juin 2017, 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 2,5 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités soixante jours 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 expédié au greffe de la Cour de justice le 10 juillet 2017, A_____ et B_____ forment "appel" contre le jugement précité, dont ils requièrent l'annulation.

Ils concluent, principalement, à ce que leur évacuation ne soit pas prononcée et, subsidiairement, à ce qu'un délai au 22 juin 2018 leur soit accordé afin qu'ils puissent "régler [leurs] affaires" et trouver une solution de relogement pour A_____ et leur mère.

b. Par arrêt du 20 juillet 2017, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

c. C_____ conclut au rejet du "recours" et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont été informées le 17 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

C. a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 2 août 2004 portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ à Genève. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 819 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 20 janvier 2017, C_____ a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours la somme de 1'638 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de décembre 2016 et janvier 2017 et les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Par avis officiels du 27 février 2017, le bailleur a résilié le bail pour le 30 avril 2017, en faisant référence à la mise en demeure du 20 janvier 2017.

d. Par requête en protection des cas clairs formée le 2 mai 2017, C_____ a requis du Tribunal l'évacuation de A_____ et B_____ et l'exécution directe de celle-ci.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 22 juin 2017, les parties ont indiqué que les loyers étaient à jour à fin juin 2017.

A_____ a déclaré qu'il occupait l'appartement sans son frère B_____, qui habitait au E_____. Ses difficultés de paiement étaient dues au fait qu'il avait beaucoup voyagé en F_____ durant l'année précédente, afin d'être auprès de son père malade, qui était décédé entre-temps. Il hébergeait un ami qui venait de divorcer, mais celui-ci allait partir. Il avait retrouvé un travail pour septembre 2017. Il avait absolument besoin du logement, car sa mère allait venir habiter avec lui dès septembre 2017. Il s'engageait à payer le loyer d'août 2017 au plus vite, dès qu'il aurait perçu ses indemnités de chômage. Il a sollicité un sursis humanitaire d'une année.

Le bailleur a persisté dans sa requête. Il a déclaré qu'il s'agissait déjà de la sixième résiliation de bail pour défaut de paiement. Par ailleurs, il n'était pas convaincu que A_____ habitait réellement dans l'appartement. Il avait été suffisamment patient et était prêt à accorder au locataire tout au plus un délai de deux mois pour lui permettre de se reloger.

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

EN DROIT

- 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 7'371 fr. (819 fr. x 9 mois), soit inférieure à 10'000 fr.

Ainsi, seule la voie du recours est ouverte contre la décision d'évacuation, comme d'ailleurs contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal au chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Interjeté dans le délai et la forme prescrits (art. 130, 131, 142 al. 3, 248 let. b, 321 al. 1 et 2 CPC), l'acte du 10 juillet 2017 est recevable en tant que recours, en dépit de sa dénomination.

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

1.3 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

- 2.** Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir prononcé leur évacuation, en dépit des motifs qui les avaient amenés à accumuler du retard dans le paiement du loyer.

2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, ATF 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7, 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

2.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paye le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 668).

2.3 En l'espèce, les recourants ne contestent pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. Les motifs personnels et financiers qu'ils invoquent pour justifier le retard dans le paiement du loyer ne sont pas pertinents. Leurs objections ne sont donc pas aptes à entraîner le rejet de l'action.

Dans la mesure où la situation juridique était claire et où les locataires ne disposaient plus d'un titre les autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux après le 30 avril 2017, c'est à juste titre que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

Dès lors, le recours sera rejeté en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué.

- 3.** Les recourants, en invoquant l'art. 30 al. 4 LaCC ainsi que diverses dispositions constitutionnelles et de droit international, reprochent au Tribunal d'avoir violé le principe de proportionnalité et requièrent qu'un sursis à l'exécution de l'évacuation au 22 juin 2018 leur soit octroyé.

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 le bailleur à requérir l'évacuation des locataires soixante jours après l'entrée en force du jugement. En particulier, le sursis accordé tient compte équitablement des difficultés financières rencontrées par A_____ jusqu'en août 2017. Par ailleurs, celui-ci ne démontre pas avoir recherché une solution de relogement. Le sursis sollicité par les recourants reviendrait à leur accorder une prolongation du bail de quatorze mois, ce qui est contraire aux principes rappelés ci-dessus.

Enfin, les recourants n'expliquent pas en quoi les dispositions constitutionnelles et de droit international invoquées, 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 p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

En définitive, le recours sera rejeté également en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que celui lié à l'art. 114 CPC (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 10 juillet 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/610/2017 rendu le 22 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9589/2017-7-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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.