

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26068/2016

ACJC/1479/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2017

Entre

A _____ **et B** _____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 mars 2017, comparant par Me Daniel SCHUTZ, avocat, rue de la Croix-d'Or 10, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C _____, sise _____ (ZH), intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.11.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/348/2017 du 31 mars 2017, expédié pour notification aux parties le 7 avril 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers dont ils sont responsables, l'arcade de 29 m² sise au rez-de-chaussée, le dépôt au 3^{ème} sous-sol et le dépôt au 4^{ème} sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'exécution forcée de toute évacuation par la force publique en lui donnant acte de son engagement à ne solliciter celle-ci qu'après les fêtes de Pâques 2017 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il était acquis que les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à demeurer dans les locaux depuis le 1^{er} juillet 2013. Aussi, il ne pouvait qu'être fait droit à la requête de la bailleresse.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 20 avril 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à ce qu'un « délai raisonnable » leur soit imparti afin d'évacuer les locaux. Ils se prévalent du principe de proportionnalité pour requérir un délai de départ de six mois, invoquant la situation géographique des locaux, celle du marché et, finalement, l'absence de besoin urgent de la bailleresse.
- b.** Dans sa réponse du 4 mai 2017, C_____ (ci-après: la bailleresse) conclut à l'irrecevabilité, respectivement au rejet du recours formé par A_____ et B_____ et à la confirmation du jugement entrepris. Elle soutient que les conclusions du recours sont formulées de manière indéterminée, de sorte qu'elles sont irrecevables. Sur le fond, les mesures d'exécution ordonnées par les premiers juges doivent être confirmées. D'une part, les conséquences pénibles du départ des locataires liées à une expulsion immédiate des locaux ne doivent pas être prises en compte au stade de l'exécution du jugement d'évacuation. D'autre part, la fin du bail n'a pas été brutale puisque les locataires ont été informés au plus tard fin 2016 qu'une unique prolongation de bail échéant le 30 juin 2013 leur était octroyée. Les locataires n'ont par ailleurs effectué aucune recherche sérieuse de locaux de remplacement. Contrairement à leurs obligations, ils ont en outre suspendu le versement des montants dus pour l'occupation des surfaces.
- c.** Les parties ont été informées par pli du greffe du 23 mai 2017 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 24 août 2005, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade commerciale de 29 m² et deux dépôts de 5 et 6 m² dans l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail a pris effet le 16 décembre 2005, l'échéance étant fixée au 31 décembre 2010.

Le contrat de bail précisait être de durée limitée et prendre fin le 31 décembre 2010 sans résiliation préalable. Il comportait une option de renouvellement pour une nouvelle durée fixe de cinq ans, échéant le 31 décembre 2015, l'option devant être exercée par les locataires avant le 31 décembre 2009, le bailleur se réservant le droit d'adapter alors le loyer aux conditions prévalant sur le marché.

Le loyer a été fixé à 7'963 fr. par mois pour les trois objets, du 16 décembre 2005 au 31 décembre 2006, à 7'975 fr. dès le 1^{er} janvier 2007, puis à 8'458 fr. dès le 1^{er} janvier 2008.

Par avis officiel du 6 novembre 2008, le loyer mensuel a été porté à 8'941 fr. dès le 1^{er} janvier 2009.

b. Par jugement JTBL/1028/2015 du 18 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a rejeté l'action formée par A_____ et B_____ visant à ce que la validité du bail et son renouvellement soient constatés. Il a également débouté les locataires de leurs conclusions subsidiaires en prolongation du bail.

Par arrêt ACJC/765/2016 du 6 juin 2016, la Cour a annulé partiellement ce jugement et octroyé aux locataires une unique prolongation de bail échéant au 30 juin 2013.

Cet arrêt a fait l'objet d'un recours, rejeté, par le Tribunal fédéral par arrêt du 21 décembre 2016.

c. Par requête de protection en cas clair déposée le 23 décembre 2016 par devant le Tribunal des baux et loyers, C_____ a conclu à ce que les locataires soient condamnés à évacuer immédiatement les locaux et à ce que l'exécution immédiate du jugement d'évacuation soit ordonnée, par l'intervention d'un huissier judiciaire ou, si nécessaire, par la force publique.

d. Lors de l'audience de débats du 31 mars 2017 du Tribunal, la bailleuse a persisté dans sa demande. Elle a refusé d'entrer en matière sur un quelconque délai de départ car elle avait appris que les loyers n'étaient plus payés depuis une année, ce qui représentait un arriéré de plus de 100'000 fr. B_____ a exposé

qu'il lui faudrait environ six mois pour pouvoir partir. Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate des locataires et a ordonné l'exécution de cette décision.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), alors que contre celle du Tribunal de l'exécution, seul le recours est ouvert (art. 319 let. a et 309 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

En l'espèce, les recourants ne contestent pas l'évacuation en tant que telle, mais sollicitent un délai pour l'exécution de celle-ci. Le principe même de l'évacuation n'est ainsi pas remis en question. Dans la mesure où seule l'exécution de l'évacuation est litigieuse, la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 257 al. 2 CPC).

1.3 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 221 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2. Les recourants ne s'opposent pas à leur expulsion, mais souhaitent l'ajournement de celle-ci de six mois, tel que cela ressort de la motivation de leur acte de recours.

2.1 Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, Le Code de procédure civile, 2009, p. 211). Le Tribunal doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 216 et 217).

Lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit néanmoins tenir compte du principe général de proportionnalité (ATF 117 Ia 336

consid. 2). Cette jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit de procédure reste applicable sous le nouveau droit.

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.

Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi *sine die* n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234; ACJC/1129/2011 du 19 septembre 2011 consid. 3).

L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois pas aux locaux commerciaux (ACJC/1154/2015 du 28 septembre 2015 consid. 3.1; ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1), de sorte que, faute de norme équivalente en matière de locaux commerciaux, l'évacuation doit intervenir sans délai.

2.2 Les recourants souhaitent rester dans les locaux durant six mois supplémentaires. Ils ont toutefois été informés, au plus tard le 23 décembre 2016, de ce que le recours qu'ils avaient dirigé à l'encontre de l'arrêt rendu le 6 juin 2016 par la Cour avait été rejeté et ainsi que la prolongation de bail qui leur avait été accordée était arrivée à échéance le 30 juin 2013, soit il y a plus de quatre ans. Ils ont donc déjà disposé de suffisamment de temps pour se préparer à quitter les locaux. Ils font en outre valoir des arguments qui ont déjà été pris en compte dans le cadre de la prolongation de bail fixée par la Cour de justice. Leur accorder un délai supplémentaire reviendrait à leur octroyer une prolongation de plus de quatre ans depuis la fin du bail, ce que le Tribunal fédéral a clairement exclu.

2.3 Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas violé le principe de la proportionnalité en ordonnant l'évacuation immédiate des recourants. Le recours sera ainsi rejeté.

- 3.** 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 ceux visés 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 20 avril 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/348/2017 rendu le 31 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26068/2016-8.

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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; 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.