



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6935/2017

ACJC/1481/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2017

Entre

1) **A** _____ **et B** _____, domiciliés _____ (GE),
2) **C** _____, domicilié _____ (Thaïlande), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 juin 2017, tous trois représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

D _____ **et E** _____, domiciliés 1 _____, 1207 Genève, intimés, comparant par Me Sidonie MORVAN, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/652/2017 du 28 juin 2017, notifié aux parties le 7 juillet 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____, B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 7,5 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé D_____ et E_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès le 60^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont retenu que le congé sur lequel se basait la requête avait été validé et qu'une unique prolongation de bail, échéant au 31 décembre 2015, avait été accordée à A_____, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires). Par conséquent, l'évacuation de ceux-ci devait être prononcée puisque, depuis l'expiration du contrat de bail, ces derniers ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de D_____ et E_____ (ci-après : les bailleurs).

Par ailleurs, s'agissant de l'exécution de la décision, le Tribunal a prononcé l'exécution forcée du jugement après l'écoulement d'un délai de soixante jours suivant son entrée en force, tenant ainsi compte, d'une part, de l'âge et de l'état de santé de A_____ et, d'autre part, de la durée écoulée depuis la résiliation du bail, ainsi que de l'absence de recherches concrètes effectuées par les locataires pour trouver une solution de logement.

- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 19 juillet 2017, A_____, B_____ et C_____ ont formé appel, subsidiairement recours, contre ce jugement.

Ils ont conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif et, principalement, à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué, à ce qu'ils soient condamnés à évacuer leur appartement dès le départ définitif de A_____, en raison d'un déménagement, d'un placement en EMS ou du décès de celui-ci et qu'il soit dit que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne serait autorisé qu'après le départ définitif de l'appartement de A_____ pour les raisons susmentionnées. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du chiffre 2 du jugement entrepris et à ce qu'il soit dit que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne serait autorisé qu'à partir du 31 juillet 2018.

- b.** Le 24 juillet 2017, D_____ et E_____ ont conclu, principalement, au déboutement de A_____, B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions et à la

confirmation du jugement entrepris, ainsi qu'à la condamnation de ceux-ci au paiement d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus pour plaideur téméraire au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

c. Par arrêt du 25 juillet 2017, la Cour a admis la requête des locataires tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.

d. A_____, B_____ et C_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer, la Cour a informé les parties, par avis du 10 août 2017, de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____, né en 1931, et son épouse étaient locataires d'un appartement de 7,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève depuis le 1^{er} juillet 1972.

A la suite du décès de cette dernière, ses deux fils, B_____ et C_____, sont devenus locataires de l'appartement à côté de leur père.

b. Le montant du loyer, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 18'528 fr. par an.

c. Le 2 janvier 2014, l'appartement a été acheté par D_____ et E_____, lesquels ont ainsi repris le contrat de bail.

d. Par avis du 27 janvier 2014, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2014, en raison de leur besoin urgent d'occuper l'appartement en cause, précisant qu'ils avaient acheté l'appartement dans le but de pouvoir y loger leur mère, respectivement belle-mère, afin qu'elle s'occupe des enfants en bas âge du couple lorsque celui-ci était en déplacement pour raisons professionnelles.

e. A la suite de la contestation du congé par les locataires, le Tribunal, par jugement JTBL/689/2015 du 1^{er} juin 2015, a déclaré valable le congé notifié aux locataires et a accordé à ceux-ci une unique prolongation de bail d'une année et six mois échéant au 31 décembre 2015. La Cour, par arrêt ACJC/170/2017 du 13 février 2017 a confirmé ledit jugement.

f. Dans une attestation du 20 mai 2016, le Professeur F_____ a certifié que A_____ était suivi dans le service d'oncologie des HUG pour une affection médicale grave. Son état de santé était extrêmement fragile. Il supporterait mal un déménagement forcé.

g. Par lettres circulaires "à toutes les régies de la place" des 7 avril et 13 septembre 2016, non signées et ne comportant aucun destinataire, les locataires

ont informé leurs interlocuteurs qu'ils recherchaient un appartement comportant au moins deux chambres à coucher, de préférence aux Eaux-Vives ou sur la rive gauche, sans autre précision.

h. Au mois de février 2017, D_____ et E_____ sont devenus les parents d'un quatrième enfant.

i. Par requête en protection de cas clair déposée le 28 mars 2017 au Tribunal, les bailleurs ont requis l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation.

j. Selon un certificat médical du 18 avril 2017, établi par le Dr G_____, "A_____ présente plusieurs affections médicales. (...) Il bénéficie du passage des soins à domicile trois fois par jour, ainsi que de l'accompagnement de son fils. Pour ces raisons il ne peut se déplacer hors de son appartement".

k. A l'audience du 28 juin 2017 devant le Tribunal, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions et se sont opposés à l'octroi d'un sursis supplémentaire, le contrat de bail ayant été résilié trois ans auparavant.

l. Pour leur part, les locataires ont déposé un chargé de pièces, comprenant les attestations et certificats médicaux ainsi que les lettres circulaires susmentionnées. Ils ont sollicité un sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au départ définitif de l'appartement de A_____, soit par un déménagement, un placement en EMS ou son décès.

EN DROIT

- 1. 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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 consid. 1, in SJ 1997 p. 493).

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).

1.1.1 En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 1'544 fr. (18'528 fr./12). La valeur litigieuse est donc de 13'896 fr. (1'544 fr. x 9 mois), soit supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

1.1.2 La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC, et 319 let. a CPC).

1.1.3 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la seconde instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai d'appel et de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce (art. 248 let. b et 257 CPC).

1.2 En l'occurrence, les locataires ont intitulé leur acte "appel, subsidiairement recours", et conclu à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement. Ils ne contestent en réalité que la mesure d'exécution, à l'exclusion de l'évacuation.

L'appel, en ce qu'il est dirigé contre le chiffre 1 du dispositif du jugement (évacuation) sera dès lors déclaré irrecevable.

En revanche, le recours dirigé contre le chiffre 2 du dispositif (exécution de l'évacuation) sera déclaré recevable.

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

- 2.** Les recourants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits, au motif que le Tribunal des baux et loyers n'aurait pas pris en considération le certificat médical du Dr. G_____ et les éléments de fait qu'il contient relatifs à l'état de santé de A_____.

2.1 La notion de "faits établis de façon manifestement inexacte" se recoupe avec celle d'arbitraire dans l'appréciation des preuves ou d'arbitraire dans l'établissement des faits (ATF 138 III 232 c. 4.1.2, JdT 2012 II 511).

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Lorsque la partie recourante s'en prend à l'appréciation des preuves et à l'établissement des faits, la décision n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la

décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, on discerne mal en quoi le Tribunal aurait constaté les faits de manière arbitraire. Il a en effet fait état des allégations des recourants, reprises dans le certificat médical du Dr. G_____, relatives à l'état de santé fragile de A_____, à l'intervention des soins à domicile trois fois par semaine, ainsi qu'à la présence du fils de ce dernier, éléments rendant impossibles selon eux un déménagement. Il a également mentionné la teneur de l'attestation établie par le Dr. F_____.

Le grief est infondé.

- 3.** Les recourants reprochent au Tribunal une violation des art. 30 al. 4 LaCC et 38 Cst-GE, pour n'avoir pas correctement pondéré les intérêts en présence en ne leur laissant qu'un délai de soixante jours pour quitter les locaux.

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.

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 équivalents 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).

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/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les références citées).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le Tribunal a correctement tenu compte des intérêts en présence.

En effet, premièrement, en raison de la durée de la présente procédure, les recourants ont bénéficié, dans les faits, d'un sursis de plus de trois ans depuis l'expiration du contrat de bail.

Ils n'ont effectué aucune recherche concrète en vue de se reloger, les lettres produites à cet égard n'ayant qu'une force probante limitée et étant de toute façon insuffisantes.

En octroyant un sursis de soixante jours à l'exécution de l'évacuation, le Tribunal a équitablement tenu compte de l'état de santé et de l'âge de A_____. Le seul fait qu'il n'ait pas donné suite aux conclusions des recourants, ne permet pas de retenir le contraire.

Admettre les conclusions des recourants reviendrait d'ailleurs à octroyer une nouvelle prolongation du bail illimitée dans le temps (renvoi *sine die*) ce qui n'est pas admissible au sens des jurisprudences citées ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, le recours, en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, sera rejeté.

- 4.** Les intimés sollicitent que les recourants soient condamnés au paiement d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus pour plaideur téméraire au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

4.1 Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

Agit de manière téméraire, par exemple, celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4) ou celui qui dépose un

recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b).

4.2 En l'espèce, quand bien même les chances de succès du recours étaient réduites, il n'y a pas lieu de prononcer une sanction pour plaideur téméraire.

- 5.** 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 irrecevable l'appel interjeté le 19 juillet 2017 par A_____, B_____ et C_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/652/2017 rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6935/2017.

Déclare recevable le recours interjeté par A_____, B_____ et C_____ le 19 juillet 2017 contre le chiffre 2 du dispositif dudit jugement.

Au fond :

Rejette ce recours.

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 Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; 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.