

Tribunal fédéral - 4A_391/2013
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 17 décembre 2013

Procédure ; expulsion

Résiliation du bail principal ayant conduit à la résiliation du bail de sous-location, la validité de cette dernière résiliation ayant été confirmée dans le cadre d'un précédent arrêt du Tribunal fédéral ; procédure d'expulsion par voie de cas clairs ; mesures d'exécution

Art. 236 al. 3, 343 al. 1 CPC

Possibilité pour les autorités cantonales **d'ordonner des mesures d'exécution** de leur décision : elles peuvent ainsi **autoriser une évacuation forcée**, soit la **mesure de contrainte** prévue par l'art. 343 al. CPC.

En pareil cas, l'autorité peut **prévoir que la mesure de contrainte n'interviendra, au besoin, qu'à l'expiration d'un délai destiné à permettre une exécution amiable** par la partie condamnée ; elle peut aussi renoncer à prévoir un pareil délai.

Composition

Mmes et M. les juges Klett, présidente, Kiss et
Ch. Geiser, juge suppléant.
Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

X. SA,
représentée par Me Emmanuel Hoffmann,
défenderesse et recourante,

contre

F.Z. et
feu H.Z.,
représentés par Me Laurence Cruchon,
demandeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; évacuation forcée

recours contre l'arrêt rendu le 24 juin 2013 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit:

1.

Avec les locataires principaux H.Z. et F.Z., X. SA a conclu un bail de sous-location lui attribuant l'usage de trois bureaux et d'un local d'archives dans un bâtiment du centre de Genève, avec deux places de

stationnement attenantes. Le loyer annuel était fixé à 60'000 francs. La sous-location a débuté le 1er septembre 2006.

Les locataires principaux ont résilié ce contrat le 8 mai 2008 avec effet au 31 mars 2010, par suite de la résiliation du bail principal.

La sous-locataire a requis l'annulation judiciaire du congé. Statuant le 18 juin 2012 en dernière instance cantonale, la Cour de justice a confirmé la validité de ce congé et refusé toute prolongation du contrat. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile de la sous-locataire (arrêt 4A_454/2012 du 10 octobre 2012).

2.

Le 6 novembre 2012, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour les cas clairs, les locataires principaux ont ouvert action contre la sous-locataire devant le Tribunal des baux et loyers. La défenderesse devait être condamnée à évacuer les locaux et places de stationnement; le tribunal était requis d'ordonner « à la force publique ainsi qu'à tout huissier judiciaire » de procéder « immédiatement » à l'évacuation forcée.

Le tribunal s'est prononcé le 20 décembre 2012; accueillant l'action, il a condamné la défenderesse à évacuer les locaux et places de stationnement et il a autorisé les demandeurs à requérir l'exécution par la force publique dès le 31 janvier 2013.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 24 juin 2013 sur l'appel de la défenderesse; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral, à titre principal, d'annuler l'arrêt de la Cour de justice et de lui renvoyer la cause pour complètement des constatations de fait et nouvelle décision; à titre subsidiaire, la défenderesse réclame un report de l'évacuation forcée jusqu'à l'année 2014.

Procédant conjointement, les demandeurs ont conclu au rejet du recours.

Le demandeur H.Z. est décédé le 25 octobre 2013.

4.

Nonobstant l'art. 6 al. 2 PCF applicable par le renvoi de l'art. 71 LTF, il n'y a pas lieu de suspendre l'instance par suite du décès de H.Z. car la cause est entièrement instruite et le Tribunal fédéral doit de toute manière statuer à l'égard de son épouse.

5.

La Cour de justice a estimé la valeur litigieuse à 45'000 fr. d'après le loyer annuel convenu et la durée présumable de la procédure d'évacuation; son appréciation n'est pas contestée et le Tribunal fédéral peut s'y rallier.

Sous réserve de ce qui suit, les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

6.

A l'appui de ses conclusions principales, la défenderesse affirme que le bail principal des locaux et places de stationnement se poursuit, que les demandeurs conservent donc le droit de remettre ces biens en sous-location, et que la résiliation avancée comme motif du congé à elle signifié le 8 mai 2008 est fictive. Elle fait grief à la juridiction cantonale d'avoir constaté les faits de manière manifestement incomplète et d'avoir indûment refusé l'administration des preuves offertes.

Cette argumentation méconnaît l'autorité de l'arrêt du Tribunal fédéral du 10 octobre 2012, arrêt qui a mis un terme définitif à la contestation de la validité du congé; elle est par conséquent irrecevable.

Le congé a provoqué l'expiration du bail de sous-location et la défenderesse est donc tenue selon l'art. 267 al. 1 CO à la restitution des locaux et autres choses loués. La décision attaquée est conforme à cette disposition.

7.

Les autorités précédentes ont ordonné des mesures d'exécution de leur décision, ainsi que le leur permettait l'art. 236 al. 3 CPC. Elles ont autorisé une évacuation forcée, soit la mesure de contrainte prévue par l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

En pareil cas, **l'autorité peut prévoir que la mesure de contrainte n'interviendra, au besoin, qu'à l'expiration d'un délai destiné à permettre une exécution amiable par la partie condamnée; elle peut aussi renoncer à prévoir un pareil délai** (Franz Kellerhals, in Commentaire bernois, 2012, n° 59 ad art. 343 CPC). Le Tribunal des baux et loyers a accordé un délai dont il a fixé l'échéance au 31 janvier 2013.

Devant le Tribunal fédéral, la défenderesse réclame un délai « spécialement long [et] proportionné aux circonstances [...], compte tenu de toute la logistique conséquente liée au déménagement intégral d'une régie immobilière ». Avec cette revendication inconsistante et compte tenu qu'elle se trouve en demeure de restituer les biens loués depuis le 31 mars 2010, soit depuis plus de trois ans et demi, elle ne parvient pas à mettre en évidence un abus du pouvoir d'appréciation qu'il convient de reconnaître aux juges de l'exécution.

8.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

La défenderesse versera une indemnité de 2'500 fr. aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 17 décembre 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin