



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17572/2019

ACJC/194/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MERCREDI 29 JANVIER 2020**

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 24 septembre 2019, comparant tous deux par Me Imed Abdelli, avocat, rue du Mont-Blanc 9, case postale 1012, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

FONDATION LPP C_____ (anciennement FONDATION LPP D_____), c/o E_____ [régie immobilière], _____ [GE], intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.02.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/13388/2019 du 24 septembre 2019, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer de leurs personnes, de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ (Genève), ainsi que toute dépendance éventuelle (chiffre 1 du dispositif), autorisé la FONDATION LPP D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ à l'issue d'un délai de 30 jours suivant l'entrée en force du jugement, aux frais de ces derniers (ch. 2), dit que l'intervention de la force publique devra être précédée de celle d'un huissier judiciaire (ch. 3), condamné A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser la somme de 2'482 fr. 15 à la FONDATION LPP D_____ au titre d'indemnités pour occupation illicite (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 1'200 fr., compensés avec l'avance fournie par la FONDATION LPP D_____, mis à la charge de A_____ et B_____, ceux-ci étant condamnés, solidairement entre eux, à verser la somme de 1'200 fr. à la FONDATION LPP D_____ et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à celle-ci le solde de l'avance versée en 1'300 fr. (ch. 5), condamné A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser la somme de 800 fr. TTC à la FONDATION LPP D_____ au titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

Ce jugement a été notifié à A_____ le 27 septembre 2019 et à B_____ le 30 septembre 2019.

- B. a.** Par acte adressé à la Cour de justice le 7 octobre 2019, A_____ et B_____ forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation, sous suite de frais. Cela fait, ils concluent à ce qu'il soit dit que la requête en évacuation formée à leur rencontre par la FONDATION LPP D_____ est irrecevable, les conditions d'application de la procédure sommaire en cas clairs n'étant pas réunies.

A_____ et B_____ produisent des pièces nouvelles, soit deux récépissés de paiement du 7 octobre 2019 (pièce 22), une décision de rejet de l'Assistance juridique (pièce 23) et une attestation datée du 5 octobre 2019 signée par G_____ (pièce 24).

b. Dans sa réponse du 31 octobre 2019, la FONDATION LPP D_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit une pièce nouvelle, soit un extrait du Registre du commerce de Zurich.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. La cause a été gardée à juger le 6 décembre 2019, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. La FONDATION LPP D_____ est inscrite au Registre du commerce de Zurich depuis le _____ 2000.

Elle a changé de raison sociale en _____ 2019 pour devenir FONDATION LPP C_____.

b. La FONDATION LPP D_____ est propriétaire de l'immeuble sis [no.] _____, chemin 1_____, F_____, qui est géré par la régie E_____.

Cet immeuble était précédemment la propriété de la CAISSE DE RETRAITE H_____.

c. En date du 13 mars 1980, la CAISSE DE RETRAITE H_____ d'une part, en qualité de bailleuse, et I_____ d'autre part, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble situé [no.] _____, chemin 1_____ à F_____.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix-huit mois, du 1^{er} avril 1980 au 30 septembre 1981, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Par avis de majoration de loyer du 10 juillet 2002, le loyer de l'appartement a été fixé à 910 fr. par mois, charges comprises. Les "décompte[s] locataire" établis par la E_____ en juillet et septembre 2019 font mention d'un loyer mensuel de 945 fr., charges comprises.

d. I_____ est décédé aux HOPITAUX UNIVERSITAIRES DE GENEVE (HUG) le _____ 2019.

A une date non spécifiée, les HUG ont fait paraître un avis de "recherche de famille" dans la presse, en invitant les "parents, amis [et] connaissances se sentant investis dans l'organisation des funérailles" à prendre contact avec eux.

La FONDATION LPP D_____ a allégué avoir appris le décès de I_____ le 12 mars 2019, date à laquelle la E_____ avait eu connaissance de l'avis de recherche publié par les HUG.

e. La succession de feu I_____ a été répudiée par ses héritiers, dont A_____ et ses enfants ne font pas partie.

f. Par plis des 7 mai et 3 juin 2019, l'Office cantonal des faillites a informé la E_____ de ce que le Tribunal de première instance avait ordonné la liquidation de la succession de feu I_____, selon les règles de la faillite. Il a ajouté que

l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail, ni *a fortiori* fournir des sûretés conformément à l'art. 266h CO.

L'Office cantonal des faillites a encore précisé que l'appartement loué par le *de cujus* était occupé par sa compagne, A_____, et par le fils majeur de cette dernière, B_____. Ceux-ci avaient été invités à prendre contact avec la régie "en vue d'une reprise du contrat de bail à leur nom ou d'une restitution du logement dans les meilleurs délais".

g. Par pli de son conseil du 4 juin 2019, A_____ a informé la E_____ de son souhait de reprendre à son nom le contrat de bail portant sur l'appartement dont feu I_____ était locataire. Elle a indiqué être très attachée à ce logement, où elle avait vécu "depuis l'année 2008, date de sa mise sous toit commun [sic] avec [le *de cujus*]". Etaient annexés au courrier différentes pièces justifiant de la situation financière de A_____ et de celles de ses fils, B_____, J_____ et K_____ (lequel était d'accord de se porter garant du paiement du loyer pour le compte de sa mère et de son frère B_____).

h. Dans sa réponse du 17 juin 2019, la E_____ a indiqué avoir étudié le dossier de candidature de A_____ et constaté que celle-ci et ses enfants ne remplissaient pas les critères de solvabilité nécessaires pour se voir remettre l'appartement concerné à bail.

Vu l'absence de lien contractuel entre la FONDATION LPP D_____ et A_____, celle-ci était mise en demeure de restituer les clés du logement d'ici au 30 juin 2019, faute de quoi une procédure judiciaire serait engagée à son encontre.

i. Le loyer de l'appartement litigieux, respectivement l'indemnité pour occupation illicite, n'ont plus été payés à compter du 1^{er} mars 2019.

j. Le 26 juillet 2019, la FONDATION LPP D_____, agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, a formé devant le Tribunal une requête en revendication à l'encontre de A_____ et de B_____. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal condamne les précités à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers, l'appartement litigieux et l'autorise à requérir l'exécution immédiate du jugement par la force publique dès son entrée en force. Elle a également conclu à ce que A_____ et B_____ soient condamnés, solidairement entre eux, à lui verser la somme totale de 3'403 fr. 15, intérêts moratoires en sus, à titre d'indemnités pour occupation illicite au jour du dépôt de la requête.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 9 septembre 2019, le conseil de la FONDATION LPP D_____ a amplifié ses conclusions en paiement, exposant que l'arriéré d'indemnités pour occupation illicite s'élevait dorénavant à 4'411 fr. 15 (en tenant compte d'une indemnité mensuelle de 910 fr., conformément au loyer mentionné dans l'avis de majoration du 10 juillet 2002). Il a par ailleurs confirmé que la propriétaire de l'immeuble n'entendait pas conclure un contrat de

bail avec les occupants actuels de l'appartement, faute pour ceux-ci de fournir les garanties financières nécessaires.

Assistés de leur conseil, A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif que ni les faits, ni la situation juridique de la cause n'étaient clairs. Ils ont exposé avoir payé deux mensualités en mains de la E_____ dans les jours précédents l'audience - à savoir 984 fr. versés le 4 septembre 2019 et 945 fr. versés le 7 septembre 2019 -, ce dont la FONDATION LPP D_____ n'avait pas tenu compte. Ils avaient en outre contacté la régie à réitérées reprises afin de recevoir des bulletins de versement pour s'acquitter des mensualités dues, mais la E_____ avait tardé à les leur transmettre. Le retard accumulé dans le paiement des mensualités courantes ne leur était donc pas imputable. Au surplus, les trois occupants actuels de l'appartement disposaient de ressources suffisantes pour s'acquitter du loyer : A_____ percevait des indemnités mensuelles de 2'400 fr. de son assurance-accident, B_____ était bénéficiaire d'une bourse annuelle de 16'000 fr., "l'autre fils occupant l'appartement" était soutenu par l'HOSPICE GENERAL à hauteur de 1'500 fr. par mois et "le 3^{ème} fils" était prêt à se porter garant du paiement du loyer.

A_____ a déclaré qu'elle-même et I_____ avaient fait ménage commun pendant une dizaine d'années, jusqu'au décès du précité. La E_____, de même que les deux régies précédentes, savaient pertinemment qu'elle cohabitait avec I_____ et qu'elle était sa "répondante" vis-à-vis des tiers. Elle avait demandé à figurer sur le bail, mais la E_____ lui avait répondu qu'il fallait pour cela que les locataires soient mariés, ce qui n'était pas son cas. Le conseil de la FONDATION LPP D_____ a contesté que celle-ci ait été au courant de la présence de A_____ et de ses fils dans l'appartement, la E_____ l'ayant appris à la suite du décès de I_____.

A_____ a produit diverses pièces, dont deux attestations datées du 8 septembre 2019. L'une d'elles est signée par un voisin domicilié au chemin 1_____ [no.] _____, confirmant que A_____ et son fils B_____ avaient emménagé "chez Monsieur I_____ " en 2009.

La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

I. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'en l'absence de tout contrat de bail liant les parties, il était compétent à raison du lieu et de la matière pour statuer sur la requête (art. 86 LOJ; ACJC/646/2019).

La situation - factuelle et juridique - était claire, de sorte que la procédure prévue à l'art. 257 CPC était applicable. En effet, il était établi que la FONDATION LPP D_____ était la propriétaire de l'appartement litigieux, que ce logement avait été loué en 1980 à feu I_____, décédé en _____ 2019, et que les héritiers du *de cuius* (dont A_____ et B_____ ne faisaient pas partie) avaient répudié la succession. Il était également avéré que l'administration de la faillite avait refusé d'entrer dans le contrat de bail, qui avait donc pris fin, que A_____ et B_____

avaient proposé leur candidature comme nouveaux locataires en juin 2019, proposition que la propriétaire avait rapidement refusée, que la restitution des clés du logement avait été requise pour le 30 juin 2019 et que, cela n'ayant pas été fait, l'évacuation des occupants de l'appartement avait été sollicitée devant le Tribunal le 26 juillet 2019. Il s'ensuivait que A_____ et B_____ occupaient l'appartement litigieux sans droit : ils n'étaient au bénéfice d'aucun contrat de bail écrit, la propriétaire ayant refusé d'en conclure un avec eux. L'existence d'un bail tacite n'avait, à juste titre, pas été plaidée; en tout état, elle n'aurait pas pu être retenue, au vu des courriers très clairs de la régie, qui avait toujours indiqué que les intéressés devaient libérer les lieux au plus vite. N'étant enfin pas héritiers du locataire défunt, ils ne disposaient d'aucun droit à succéder au *de cuius* par application de l'art. 560 CC. L'évacuation sollicitée devait en conséquence être prononcée. Compte tenu des circonstances, notamment de la présence de trois personnes dans le logement, il se justifiait d'autoriser l'exécution de l'évacuation par la force publique dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement.

La FONDATION LPP D_____ avait établi par pièces que l'indemnité pour occupation illicite s'élevait à 910 fr. par mois (et non à 945 fr.), raison pour laquelle elle avait limité ses conclusions au paiement de la somme de 4'411 fr. 15 au titre d'arriérés d'indemnités pour occupation illicite au 9 septembre 2019. Les cités s'étant acquittés de deux acomptes en septembre 2019, il se justifiait de les condamner au paiement du solde en 2'482 fr. 15 (4'411 fr. 15 - 945 fr. - 984 fr.).

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).

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 six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

1.2 En l'occurrence, l'action tend à l'évacuation des occupants de l'appartement litigieux et au paiement d'une somme d'argent. Les dernières conclusions en paiement portaient sur le montant de 4'411 fr. 15, tandis que la valeur de l'usage

de l'appartement pendant la période de six mois susmentionnée s'élève à 5'460 fr. (6 x 910 fr.).

La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. (9'871 fr. 15), seule la voie du recours est ouverte contre le jugement attaqué (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.3 Le délai de recours est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) applicable aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité (art. 142 al. 3 et 321 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), l'appel, converti en recours, est recevable.

1.4 Le recours peut être formé pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

2. Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables au stade du recours.

Par ailleurs, la nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que l'autorité de recours apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération, devant le juge d'appel, selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.2 Les pièces nouvelles produites par les recourants sont dès lors irrecevables, étant par ailleurs relevé que leur contenu n'est pas décisif pour l'issue du litige.

Le contenu de l'extrait du Registre du commerce de Zurich produit par l'intimée est un fait notoire qui ne doit pas être allégué ni prouvé (art. 151 CPC).

3. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que le cas était clair. Selon eux, le premier juge avait fait preuve d'arbitraire et de partialité, en leur refusant la possibilité de répondre par écrit à la requête, ce qui consacrait une violation de leur droit d'être entendus, en omettant de tenir compte et/ou d'instruire les faits pertinents de la cause (en particulier l'existence d'une relation de concubinage entre A_____ et I_____ depuis 2009, les "contacts noués entre les parties" avant le décès du locataire, ainsi que la solvabilité des recourants) et en "ignorant" l'abus de droit commis par l'intimée, qui entendait récupérer l'appartement "pour des finalités économiques".

3.1.1 Les cas clairs sont soumis à la procédure sommaire (art. 248 al. 1 let. b CPC). A réception de la requête, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC).

L'art. 253 CPC offre explicitement au Tribunal une alternative entre la procédure orale et la procédure écrite, mais sans permettre aux parties de déposer des écritures lorsque le juge a opté pour l'instruction orale (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 3; ACJC/1308/2011 du 17 octobre 2011 consid. 4; cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.2.1).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; BOHNET, CR CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) - conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées).

En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est, par

conséquent, irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 140 III 315 consid. 5).

3.2.1 Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 LOJ).

Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Depuis le prononcé de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), publié le 13 mai 2019 sur le site du Pouvoir judiciaire, la compétence *ratione materiae* pour connaître de tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.) revient à la juridiction des baux et loyers et non à celle de la juridiction ordinaire (Tribunal de première instance). Cette compétence ne concerne cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure conformément à l'art. 86 LOJ (ACJC/646/2019 précité consid. 2.1.7).

3.2.2 L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches (LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 59).

La sous-location est un contrat de bail à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. Il s'agit d'un contrat onéreux : sans loyer, il n'y a pas de sous-location. L'hébergement d'un membre de la famille ou d'un concubin ne constitue pas une forme de sous-location (ACJC/333/2019 du 28 février 2019 consid. 2.1.2 et les références citées; ACJC/955/2013 du 7 août 2013 consid. 5). Lorsque la cession de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation, donc à titre gratuit, les parties sont soumises aux règles du prêt à usage (art. 305 ss CO) et non à celles du bail à loyer (ACJC/333/2019 précité consid. 2.1.2).

3.2.3 Le bail peut être exceptionnellement conclu de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO).

Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas concret. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités).

3.3.1 En l'occurrence, saisi d'une requête en protection des cas clairs, le Tribunal a opté pour une procédure orale, conformément à la possibilité qui lui était offerte par l'art. 253 CPC, puisqu'il a communiqué la requête aux recourants et convoqué les parties à une audience dont il n'est pas contesté qu'il s'agissait d'une audience de débats.

Ce procédé n'est à l'évidence pas contraire à l'art. 29 Cst., ou à une autre disposition garantissant le respect du droit d'être entendu, puisque l'exercice de ce droit n'implique pas nécessairement de pouvoir déposer une détermination écrite. Les recourants - qui, à teneur du dossier, n'ont pas sollicité du Tribunal qu'il ordonne une instruction écrite plutôt qu'orale - ont d'ailleurs exercé leur droit d'être entendus, puisqu'ils ont formulé leurs allégués, produit un bordereau de pièces et développé leurs arguments lors de ladite audience.

Le premier grief soulevé par les recourants est donc infondé.

3.3.2 S'agissant de l'état de fait pertinent, il ressort des déclarations concordantes des parties et des titres produits que l'intimée est propriétaire de l'immeuble sis chemin 1_____ à F_____, que l'appartement litigieux a été loué à I_____ du 1^{er} avril 1980 jusqu'à son décès survenu le _____ 2019, que les héritiers du *de cuius* - dont les recourants ne font pas partie - ont répudié la succession et que la masse en faillite, représentée par l'Office cantonal des faillites, n'est pas entrée dans le contrat de bail qui a donc pris fin. De même, il est constant que les recourants ont proposé leur candidature à [la régie immobilière] E_____, en qualité de nouveaux locataires, par pli de leur conseil du 4 juin 2019, que l'intimée a rapidement refusé cette proposition, par courrier du 17 juin 2019, que la restitution des locaux a été exigée pour le 30 juin 2019 et que l'évacuation des occupants de l'appartement a été sollicitée devant le Tribunal par requête du 26 juillet 2019, les clés n'ayant pas été restituées à la date indiquée.

Il suit de là que les recourants ne disposent d'aucun titre valable les autorisant à conserver l'usage de l'appartement litigieux et que l'intimée est fondée à exiger

que ce logement lui soit restitué libre de tout occupant. A juste titre, les recourants - qui ont déclaré avoir emménagé chez I_____ du fait que A_____ était la compagne de celui-ci - ne soutiennent pas avoir été liés au *de cuius* par un contrat de sous-location. La compétence *ratione materiae* des juridictions civiles ordinaires pour connaître du litige est donc avérée. Au surplus, les allégations des recourants (relation de concubinage entre le *de cuius* et A_____, contacts réguliers entre celle-ci et la E_____ avant le décès du locataire, solvabilité des occupants du logement, transmission tardive des bulletins de versement par la régie, etc.) sont dénuées de pertinence et ne permettent pas de conclure à l'existence d'un contrat de bail tacite entre les parties - comme ils le plaident pour la première fois devant la Cour. Il suffit à cet égard de relever que le loyer n'a plus été payé à partir du 1^{er} mars 2019, soit _____ mois suivant le décès de I_____, et que l'intimée a requis l'évacuation des recourants en juillet 2019, soit moins de trois mois après avoir été avisée de la répudiation de la succession et du refus de la masse en faillite de rentrer dans le bail. Enfin, l'intimée ne commet aucun abus de droit en revendiquant l'appartement litigieux contre ses occupants actuels, avec qui elle n'est pas liée contractuellement. A cet égard, il importe peu de savoir pour quels motifs l'intimée a refusé de conclure un bail avec les recourants, un tel choix relevant de sa liberté contractuelle.

3.3.3 Il découle de ce qui précède que l'état de fait est établi et que la situation juridique est claire. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réunies.

En l'absence de griefs motivés à l'encontre de la condamnation des recourants au paiement de 2'482 fr. 15, respectivement à l'encontre des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, celles-ci ne seront pas examinées.

3.3.4 Le recours, infondé, sera par conséquent rejeté.

- 4.** Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance versée par les recourants (art. 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat de Genève, et mis à la charge de ces derniers, solidairement entre eux, qui succombent dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de recours, l'intimée n'ayant pris aucune conclusion en ce sens.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 octobre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/13388/2019 rendu le 24 septembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17572/2019-2 SCC.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'200 fr., les met à la charge de A_____ et de B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.