REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10678/2022 **ACJC/1218/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés rue _____, Genève, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 juin 2022, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____ (GENEVE) SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Stefan BERARD, avocat, place Bel-Air 2, case postale 7252, 1002 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/539/2022 du 16 juin 2022, notifié aux parties le 11 juillet 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de quatre pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ (GENEVE) SA à requérir l'évacuation par la force publique d'A_____ et B_____ et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux dès le 1er octobre 2022 (ch. 2), a condamné les précités à verser à C_____ (GENEVE) SA la somme de 6'749 fr. 65 avec intérêts à 5% à compter du 15 mars 2022 (ch. 3), a ordonné la libération en faveur de la précitée des montants consignés par A_____ et B_____ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, à l'exception de la somme de 2'150 fr. consignée le 25 avril 2022 (ch. 4), a déclaré irrecevable la requête pour le surplus (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 7).

Le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'article 257d al. 1 CO étaient réunies, A_____ et B_____ n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Les précités n'avaient pas établi avoir déclaré compenser leur dette avec la créance alléguée en réduction de loyer. Ils ne pouvaient pas non plus se fonder sur la consignation du loyer opérée, celle-ci concernant un loyer postérieur à ceux réclamés. Depuis l'expiration du terme fixé, A_____ et B_____ ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée.

B. **a.** Par acte déposé le 21 juillet 2022 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 1 à 4 de son dispositif. Ils ont conclu à ce que la Cour, principalement, déclare irrecevable la requête en protection de cas clair du 2 juin 2022 et annule les poursuites n° 2_____, 3_____ et 4_____, et, subsidiairement, leur octroie un sursis humanitaire d'une année, échéant au 30 juin 2023.

Ils ont produit de nouvelles pièces.

b. Par arrêt présidentiel ACJC/1025/2022 du 3 août 2022, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris.

c. Dans sa réponse du 3 août 2022, C_____ (GENEVE) SA a conclu à la confirmation du jugement querellé, sous suite de frais et dépens.

Elle a versé de nouvelles pièces à la procédure.

d. A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 août 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 26 juillet 2021, C_____ (GENEVE) SA a remis à bail à A_____ et B_____ un appartement de quatre pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Le loyer mensuel, charges en 150 fr. comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'150 fr.

Selon le contrat, le loyer et les charges étaient payables par mois d'avance et avant le 10 de chaque mois.

b. Il n'est pas contesté que depuis le mois de février 2022, A_____ et B_____ n'ont plus réglé le montant du loyer.

c. Le 17 mars 2022, C_____ (GENEVE) SA a adressé par plis séparés à A_____ et B_____ un avis comminatoire, les mettant en demeure de lui verser, sous trente jours, le montant de 4'465 fr. dû à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de février à mars 2022, frais de rappel et de mise en demeure compris, sous peine de s'exposer à une résiliation extraordinaire du contrat de bail sur la base de l'article 257d CO.

d. Par courriel du 24 mars 2022**,** A_____ s'est adressé à la régie en charge de la gestion de l'immeuble en ces termes :

"Cher Monsieur,

Je fais suite à nos derniers échanges.

Au vu des circonstances : occupation licite des locaux/nullité du bail original (et non annulation), je vous écris pour commencer une démarche de réparation.

Notre proposition, à mon épouse et moi-même : vous finissez les travaux (selon dernier état des lieux théorique), offrez des véritables garanties d'isolation phonique et visuelle (pas de camera sur le balcon par exemple), et nous sommes d'accord de conclure un contrat de bail à durée déterminée, le temps de la fixation étatique du loyer.

Sans suite de votre part d'ici au 28 mars, nous consignerons les montants des loyers putatifs au Tribunal des baux et loyers.

Nous réitérons par ailleurs notre demande pour les comptes complets de nos rapports, de même que votre interdiction de gestion de nos affaires sans mandat.

Nous réservons par ailleurs tous nos droits, et vous rappelons que votre responsabilité pénale est d'ores et déjà engagée.

Dans l'attente de votre preste retour, je vous prie de bien vouloir agréer, cher Monsieur, l'assurance de nos sentiments distinguées."

e. Aucun versement n'a été effectué par A_____ et B_____ dans le délai requis.

f. Le 25 avril 2022, A_____ et B_____ ont consigné le loyer et les charges du mois de mai 2022 auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire.

g. Par avis officiels notifiés séparément le 26 avril 2022 à A_____ et B_____, C_____ (GENEVE) SA a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2022.

Ces congés ont été contestés, la procédure étant actuellement pendante auprès de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers (cause C/5_____/2022).

h. Le 2 juin 2022, C_____ (GENEVE) SA a saisi le Tribunal d'une requête en protection de cas clair, concluant à l'évacuation de A_____ et B_____ du logement litigieux, à leur condamnation à lui verser le montant de 6'749 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 1er février 2022, pour la période de février à avril 2022 compris, ainsi que la somme de 2'150 fr. par mois dès le 1er juin 2022 « jusqu'à la date de libération des locaux », ainsi qu'à la libération du loyer consigné pour le mois de mai 2022.

i. A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de la consignation du loyer, à une date qui ne résulte pas de la procédure (cause C/6_____/2022).

Ils se sont prévalus d'un important conflit les opposant au propriétaire de la société bailleresse. Ils s'étaient plaints auprès de la bailleresse des défauts entachant selon eux leur logement du fait de problèmes d'isolation phonique et de l'installation d'un système indu de vidéosurveillance.

j. Lors de l'audience de débats et plaidoiries du 16 juin 2022 du Tribunal dans la présente cause, C_____ (GENEVE) SA a persisté dans ses conclusions, indiquant que les loyers de février à avril 2022 n'avaient pas été réglés.

A_____ - lequel représentait également B_____ - a versé des pièces. Il a déclaré ne pas connaître de difficultés financières et que les « loyers » en souffrance pouvaient être payés, pour autant toutefois que les défauts qu'il dénonçait soient résolus.

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

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, les appelants remettent en cause le prononcé de l'évacuation, se prévalant de motifs d'annulation de la résiliation extraordinaire. Eu égard au loyer mensuel de l'appartement, soit 2'150 fr. charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous ces angles.

1.3

1.3.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit

présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2020 précité, ibidem).

1.3.2 En l'espèce, l'acte d'appel comporte une motivation détaillée et précise quant aux reproches formulés à l'encontre de la décision entreprise, s'agissant de l'absence de clarté du cas et du prononcé de l'évacuation. Il est en conséquence recevable sur ces points. En revanche, l'acte ne comporte aucune motivation relative à la conclusion en annulation des poursuites, de sorte qu'il est irrecevable à cet égard.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 Le recours contre l'exécution de l'évacuation a été déposé selon la forme et dans le délai prescrits, de sorte qu'il est recevable (art. 321 al. 1 CPC) sous ces angles. L'acte ne comporte toutefois aucune motivation quant aux mesures d'exécution requises, de sorte que le recours est irrecevable.

2. Les parties ont produit de nouvelles pièces.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge, qui ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

2.2 Au vu des considérations qui précèdent, les pièces nouvelles (n. 9 à 15) versées par l'intimée ne sont pas recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'extrait du Registre du commerce versé par les appelants est un fait notoire (pièce n. 3).

Les extraits du site internet de l'étude d'avocats D_____ (pièces n. 4 à 6) n'ont aucune valeur probante et les appelants n'exposent pas pour quel motif ils auraient été empêchés de les produire devant le premier juge, de sorte qu'ils sont irrecevables. Ils ne sont en tout état pas déterminants pour l'issue du litige.

Le relevé des écritures de consignation établi le 21 juillet 2022 par les Services financiers du Pouvoir judiciaire (pièce n. 6a) est recevable, de même que les citations à comparaître adressées aux appelants par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 14 juillet 2022 (pièces n. 7 et 8), sans préjudice de leur pertinence.

3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir constaté des faits de manière inexacte. Ils font également valoir que le cas n'est pas clair, dans la mesure où ils ont contesté la validité du congé notifié par l'intimée. Ils soutiennent disposer d'arguments justifiant l'inefficacité et la nullité du congé.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. 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 des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction

du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions 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. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux de locaux commerciaux. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Les résiliations de bail qui respectent les exigences légales de forme mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut sont inefficaces. L'inefficacité est une forme de nullité. Elle peut être soulevée en tout temps, sauf abus manifeste de droit, même à l'occasion de la procédure d'expulsion et doit être constatée d'office par le juge (LACHAT, Le Bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 951; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations, n. 3 ad art. 266o, qui précise alors que le juge doit soulever l'inefficacité ou la nullité d'office).

Lorsque le congé est nul ou inefficace, il ne déploie dès l'origine aucun effet (MONTINI, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème édition, Bâle, 2017, n. 10 ad art. 266o CO).

3.1.3 Pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, le locataire en demeure peut invoquer en compensation à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur.

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

3.1.4 Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

3.1.5 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées).

3.1.6 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1).

3.2 En l'espèce, les appelants soutiennent que le Tribunal a constaté les faits de manière inexacte en ne retenant pas que le congé extraordinaire notifié pour défaut de paiement l'avait été dans le "contexte de conflit entre les parties, ou à

tout le moins entre l'ex-administrateur, respectivement le collaborateur de l'administratrice actuelle de la société bailleresse et le locataire" et que ladite résiliation faisait "suite à des prétentions du locataire, lequel avait sollicité la réparation de défauts". Le congé était par ailleurs intervenu alors que le loyer avait été consigné quelques jours auparavant.

S'agissant de ce dernier point, il résulte de la chronologie des faits que le loyer a été consigné le 25 avril 2022 et le congé notifié le 26 avril 2022. Il en va de même du fait que les appelants ont adressé un email le 24 mars 2022 à la régie. Autre est la question de l'appréciation desdits éléments de fait, laquelle sera examinée ci-après.

La Cour peine à discerner en quoi l'allégué conflit entre l'appelant et son père, lequel est représenté par avocat, voire avec l'administratrice de l'intimée, a une incidence sur la résiliation notifiée pour défaut de paiement. Les discussions intervenues entre l'appelant et le représentant de son père sont par ailleurs exorbitantes au présent litige.

Le Tribunal a par conséquent correctement établi les faits.

Les appelants soutiennent ensuite que la chose louée présenterait des défauts, notamment une insonorisation insuffisante, justifiant l'octroi d'une réduction de loyer. Ils disposeraient ainsi d'une créance à ce titre. Ils se réfèrent, à cet égard, pour étayer leurs allégations, à un courriel adressé à la régie en mars 2022. Le défaut n'étant pas allégué de manière suffisamment concluante dans le cadre de la présente procédure, il ne saurait être admis que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'une réduction de loyer devrait être accordée aux appelants pour le motif invoqué. En tout état de cause, même à retenir ladite réduction de loyer, les appelants n'ont pas, dans le délai comminatoire, excipé de compensation. De plus, la consignation du loyer effectuée le 25 avril 2022 concernait le loyer du mois de mai 2022, de sorte qu'elle est sans incidence sur les montants réclamés par l'intimée à titre d'arriéré de loyers et de charges relatifs au mois de février et mars 2022. En outre, les appelants n'ont pas démontré que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi.

Par conséquent, la résiliation du contrat fondée sur l'art. 257d CO est valable. Enfin, et conformément à la jurisprudence rappelée supra, le prononcé de l'évacuation par la voie de la protection de cas clair est admissible malgré la contestation du congé.

3.3 C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges ont retenu que le cas était clair et ont prononcé l'évacuation des appelants. Le jugement sera dès lors confirmé.

4. A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, la procédure est gratuite (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 juillet 2022 par A_____ et B_____ contre les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif du jugement JTBL/539/2022 rendu le 16 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10678/2022-25-SE.

Déclare irrecevable le recours formé le même jour contre le chiffre 2 du dispositif suscité.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.