



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10996/2022

ACJC/1470/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 OCTOBRE 2025

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2024,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 novembre 2025.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/1258/2024 du 18 décembre 2024, reçu par A_____ et B_____ le 28 décembre 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a fixé à 520 fr., charges comprises, dès le 15 décembre 2021, le loyer mensuel du studio sis rue 1_____ no. _____ à Genève que louait C_____ (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser 11'900 fr. à C_____ (ch. 2), débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions reconventionnelles dans la mesure de leur recevabilité (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. **a.a** Par courrier réceptionné au greffe le 29 janvier 2025, A_____ et B_____ ont informé la Cour de justice de ce qu'ils formaient une "*déclaration d'appel*" contre ce jugement.

Leur appel, qui compte 29 pages, contient 24 chefs de conclusions.

Ils ont conclu, préalablement, à ce que la Cour déclare leur appel recevable (conclusion n° 1) et annule le jugement rendu par le Tribunal (conclusion n° 2).

Principalement, ils ont conclu à ce que la Cour "*fixe à 1'200 fr., avec toutes les charges comprises, dès le 15 décembre 2021 et jusqu'au 31 août 2022, le loyer mensuel de la chambre meublée sise rue 1_____ no. _____ à Genève que louait C_____*" (conclusion n° 3) ainsi que "*(...) dès le 1^{er} septembre 2022 et jusqu'au 31 mai 2023, le loyer mensuel pour occupation illicite*" de la même chambre occupée par le précité (conclusion n° 4), fixe le loyer pour les années 2022 et 2023 "*avec les fonds propres, les investissements et toutes les charges actuelles*", sans utiliser de "*formules ou de statistiques de 1,75%*" (conclusions n° 5 et 6), condamne C_____ à leur verser, conjointement et solidairement, 6'100 fr. (conclusion n° 7), ordonne au précité de produire les preuves de paiement des loyers des mois de mai et septembre 2022, janvier, mars, avril et mai 2023 (conclusion n° 8), condamne C_____ à leur verser, conjointement et solidairement, "*le loyer de la maison entière du 15 décembre 2021 jusqu'au 30 juin 2022 de la maison principale de 330 m² car il loue une chambre mais il a utilisé la maison entière et il était le seul locataire*" (conclusion n° 9), ainsi que 280'000 fr. correspondant au montant facturé par l'entreprise D_____ SÀRL le 28 février 2022 suite aux dégâts qu'il avait causés (conclusion n° 10), 22'861 fr. 25 correspondant au montant facturé par l'entreprise E_____ SA suite aux dégâts qu'il avait causés (conclusion n° 11), tous les montants facturés par les "*entreprises sanitaires, de rénovations, etc.*" suite aux dégâts qu'il avait causés (conclusion n° 12), toutes "*les factures de dommages causés et les pénalités et l'augmentation du taux d'intérêt hypothécaire par la banque F_____ consécutive aux dégâts qu'il a[vait] causés*" (conclusion n° 13) et 5'000 fr. "*pour ses fausses*

déclarations qu'il a[vait] abusivement utilisées pour le calcul du rendement admissible et les demandes de baisse de loyer pour de fausses raisons" (conclusion n° 14).

À titre subsidiaire, ils ont repris leurs conclusions principales 3 à 9 et ont renoncé à leurs conclusions 10 à 14.

Toujours dans le chapitre "*conclusions*" du mémoire d'appel, figurent les chiffres 25 à 42, lesquels semblent avoir pour vocation de récapituler la procédure.

a.b L'acte d'appel comprend une partie "*en faits*", comportant 20 pages, et décomposée en sous-chapitres (les sous-chapitres "*a*) du fait que C_____ n'a pas payé les loyers avec son propre argent mais avec l'argent de l'Etat et qu'il a fait une requête en fixation de loyer avec l'intention d'être remboursé et de garder cet argent dans sa poche", "*b*) de la partialité du juge sur les décomptes des loyers impayés" et "*c*) l'erreur essentielle et majeure sur le loyer demandé et sur le loyer calculé"), au fil de laquelle les appelants mélangent les faits et le droit, font parfois référence à des "*pièces déposées*" non déterminées et/ou non numérotées, et intègrent des captures d'écran de documents, dont la source n'est pas systématiquement précisée ou semble ne correspondre à aucun titre produit en appel (par ex : cf. p. 23 de l'appel, une capture d'écran a été ajoutée au texte avec l'indication "*voir pièces D1/4, Regie G_____*", mais aucune pièce D1/4 n'a été produite en appel; ou encore "*voir pièce no 2 qui est déjà la procédure*" en page 9, "*selon les pièces du classeur 2021*" en page 10, "*pièce no 11 1/2 et 2/2*" en page 11 et "*selon les pièces déposées*" en page 16).

Les appelants commentent de nombreux points du jugement querellé, avec de multiples digressions.

Dans leur partie en droit, qui tient sur 2 pages, ils exposent que le Tribunal aurait "*constaté les faits de la cause de manière inexacte en déclarant irrecevable la réponse*" et que le calcul du loyer contiendrait un grand nombre d'erreurs. Ils reprochent également au Tribunal d'avoir violé leur droit à la preuve. Ils exposent que les premiers juges "*n'ont pas tenu compte des allégations répétées avec preuves des parties appelantes*" ni de leurs pièces et qu'ils ont par conséquent été "*indûment empêchées par le Tribunal de pouvoir apporter la preuve de leurs allégations*".

a.c Ils ont produit un "*sommaire*" de 17 titres à l'appui de leur appel.

Les pièces 1 (le jugement entrepris), 2 (correspondant, selon le sommaire, à "*résiliation de la banque F_____ le 25.02.2022*"), 3 (correspondant, selon le sommaire, à : "*les calculs toutes les factures 2021, 2022, 2023*"), 11 (correspondant, selon le sommaire, à "*contrat de rénovation de la maison en 2022 avec l'entreprise D_____ Sàrl*" mais consistant en un document établi par

la F_____ le 25 février 2022 en lien avec le prêt hypothécaire) et 16 (correspondant, selon le sommaire, à : "*factures de travaux avec l'entreprise d'électricité E_____ SARL*") désignées dans ce sommaire ont été expédiées par courrier avec l'appel.

D'autres pièces, non numérotées et non désignées, ont été déposées au greffe universel du Pouvoir judiciaire le 27 janvier 2025. Les documents sont regroupés en plusieurs liasses et certaines comportent des annotations manuscrites sur leur première page ("*original 2021*", "*1/2 classeur 1 2022*", "*2/2 classeur 1 2022*", "*2022 2/4 classeurs 2*", "*2022 original classeur 3*", "*2022 original classeur 4*" et "*2023*"). Aucune annotation, ou autre précision, ne figure sur une des liasses, de même que sur les six tableaux (qui comptent plusieurs pages agrafées entre elles) produits.

Ces pièces comptent environ mille pages; à l'exception des pièces 4 (devant correspondre, selon le sommaire, aux factures pour l'année 2021 : "*classeur 2021*"), 5 (devant correspondre, selon le sommaire, aux factures pour l'année 2022 : "*2022 classeur 1 1/2*", "*2022 classeur 1 1/2*", "*2022 classeur 2*", "*2022 classeur 3*" et "*2022 classeur 4*") et 6 (devant correspondre, selon le sommaire, aux factures pour l'année 2023 : "*classeur 2023*"), rien ne permet de les rattacher aux pièces visées dans le "*sommaire*" sus indiqué.

Au début du sous-chapitre c) de l'acte d'appel figurent les mentions suivantes : "*toutes les références concernent des pièces qui figurent déjà dans la procédure*", "*certaines pièces [ont été] rappelées en copie pour éviter d'aller les rechercher dans les chargés de pièces volumineux*" et "*la pièce no 3 résume dans des tableaux toutes les factures des classeurs permettant ainsi de calculer les sous-totaux*".

b. Par réponse du 4 mars 2025, C_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et des pièces déposées à l'appui de celui-ci et, subsidiairement, au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions.

c. A_____ et B_____ ont répliqué le 11 avril 2025, confirmant "*maintenir [leur] appel*".

Dans leur réplique, ils reviennent sur leurs reproches aux premiers juges, qu'ils développent sur 7 pages ("*1.1 de l'erreur sur la surface de la chambre à coucher de 25 m2 et des espaces communs de 36 m2*", "*1.2) de l'erreur sur le total des loyers perçus*", "*1.3) de l'erreur sur le taux hypothécaire après le 24 mars 2022*", "*1.4) de l'erreur sur les charges d'entretien prouvées par les factures*", "*1.5) de l'erreur sur les montants des investissements et des fonds propres*", "*1.6) de l'erreur sur le calcul du loyer à partir de la surface utilisée*" et "*1.7) de l'erreur sur le nombre de locataires*").

Ils ont produit 83 pièces nouvelles, toutes antérieures à l'appel.

Dans le cadre de leur réplique, ils ont exposé notamment *"les détails du calcul de rendement étayant le jugement querellé sur la base d'une analyse de Maître H_____, avocat de l'Etude I_____ (...), obtenue le 3 février 2025, qui concern[ait] le même immeuble, la même période et un autre locataire, aussi défendu par l'ASLOCA (...), dans la procédure C/2_____/2023 (...)"* et allégué que toutes les preuves sur lesquelles l'avocat s'était basé, et qui étaient produites à l'appui de leur réplique, l'avaient également été dans le cadre de la présente procédure, à la différence près qu'elles n'avaient pas été numérotées et que Maître H_____ n'avait pas intégré la facture de 280'000 fr. de l'entreprise D_____ SÀRL dans le calcul effectué pour la procédure C/2_____/2023. Ils ont ajouté qu'*"il rest[ait] environ 90% de factures que [l'avocat] n'avait pas pu calculer car il n'avait pas assez de temps"*, raison pour laquelle ils présentaient des calculs complémentaires dans le cadre de leur réplique.

À titre de conclusion, ils ont fait savoir à la Cour qu'ils *"réitéraient"* leur réplique en concluant à ce qu'il plaise *"au Tribunal des baux et loyers"*, principalement, de débouter C_____ de toutes ses conclusions (conclusion 1.1) et de *"fixer le loyer mensuel de la chambre meublée située dans l'immeuble sise rue I_____ no. _____, [code postal] Genève qui li[ait] C_____ par contrat de bail du 15 décembre 2021 à 1'502 fr. 30 à partir du 15 décembre 2021"* (conclusion 1.2) et, subsidiairement, de débouter C_____ *"de toutes autres et contraires conclusions"* (conclusion 1.3) et de le condamner à *"payer le loyer de 1'200 fr. du 15 décembre 2021 au 31 mars 2023 et régler les loyers, charges et frais dus"* (conclusion 1.4).

d. Par duplique du 9 mai 2025, C_____ a persisté dans ses conclusions, relevant que la réplique souffrait des mêmes manquements que l'acte d'appel et que les pièces produites à son appui l'avaient été tardivement.

e. Les parties ont été informées le 23 mai 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ est propriétaire d'une maison sise rue I_____ no. _____ à Genève. Elle en a fait l'acquisition le 28 novembre 2019 pour la somme de 2'200'000 fr.

b. Les parties ont conclu un contrat de bail écrit portant sur la mise à disposition d'une chambre meublée située au 1^{er} étage de cette villa, du 15 décembre 2021 au 15 mars 2022. Le loyer était fixé à 1'200 fr. par mois, charges comprises.

Aucun avis officiel de fixation du loyer initial n'a été remis au locataire.

c. Les parties ont ensuite conclu un deuxième contrat de bail portant sur le même logement, entre le 17 mars 2022 et le 17 février 2023. Le loyer était fixé à 1'200 fr. par mois, charges comprises.

Aucun avis officiel de fixation du loyer initial n'a été remis au locataire.

d. Par acte déposé le 8 juin 2022 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et introduit au fond le 28 septembre 2022 devant le Tribunal (cause C/10996/2022), C_____ a conclu à ce que celui-ci fixe le loyer de la chambre meublée à 500 fr. par mois, charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2021, condamne les bailleurs à restituer le trop-perçu et dise qu'il était autorisé à restituer la chambre en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Le locataire a allégué avoir conclu un premier contrat de bail, portant sur l'usage de la chambre meublée dès janvier 2021. Cet allégué a été contesté par les bailleurs.

e. Le 21 juin 2022, les bailleurs ont adressé une mise en demeure au locataire pour le paiement du loyer du 17 mai au 16 juin 2022, lui octroyant un délai au 30 juin 2022 pour régler le loyer arriéré.

f. Par avis du 20 juin 2022, les bailleurs ont notifié au locataire un avis de résiliation du bail.

g. Par acte déposé le 27 juillet 2022 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et introduit au fond le 28 septembre 2022 (cause C/14791/2022), C_____ a conclu à ce que soit constatée la nullité et/ou l'inefficacité du congé donné le 20 juin 2022 pour le 31 juillet 2022.

h. Les causes C/10996/2022 et C/14791/2022 ont été jointes sous le numéro de cause C/10996/2022 le 17 octobre 2022.

i. Dans leur réponse du 16 novembre 2022, A_____ et B_____ ont conclu au rejet des conclusions du locataire.

À titre reconventionnel, ils ont conclu à ce que le Tribunal prononce l'évacuation du locataire dès le 1^{er} décembre 2022, condamne C_____ à leur verser tous les loyers (soit ceux correspondant aux périodes "*du 17 septembre au 16 octobre 2022, du 17 octobre au 16 novembre 2022 et du 17 novembre au 16 décembre 2022*"), à payer pour "*tous les dégâts*" qu'il avait causés (conclusion non chiffrée), "*soit les dégâts à la salle de bains du 1^{er} étage qui [avaient] abîmé la cuisine au rez-de-chaussée, les dégâts au fils électriques dans l'annexe avec le risque d'incendie, les dégâts au sol de l'annexe causés par les lavements de ses pieds dans l'évier et tous les autres dégâts actuellement sous enquête de la police, soit les*

dégâts au mur de l'escalier causés par le jet d'un aspirateur professionnel après avoir violenté l'ouvrier, la porte en verre du salon cassée, les dégâts aux tiroirs du frigo de l'annexe, etc." et à leur verser 21'600 fr. pour les pertes locatives, 50'000 fr. pour les travaux qu'ils avaient réalisés, 96'000 fr. correspondant au loyer annuel de la maison entière (précisant que si C_____ avait loué une chambre, il avait néanmoins profité de toute la maison, malgré leurs avertissements), et 5'000 fr. de tort moral (car ses actes avaient traumatisé les bailleurs et leurs enfants). Ils ont également conclu à ce que le Tribunal ordonne à C_____ de remettre en état de fonctionner un aspirateur rouge de marque J_____, de laisser des "*professionnels*" entrer dans la maison pour y travailler et d'arrêter de critiquer les bailleurs et d'être violent devant leurs enfants.

j. Le 12 janvier 2023, le locataire a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles.

k. Par courrier du 30 janvier 2023, les bailleurs ont notamment fait savoir au Tribunal que le locataire avait quitté le logement le 25 décembre 2022.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 9 mars 2023, le locataire a notamment relevé que les bailleurs n'étaient pas recevables, dans le cadre d'une procédure simplifiée, à prendre des conclusions reconventionnelles manifestement soumises à la procédure ordinaire en raison de leur valeur litigieuse. Il a par ailleurs sollicité la production par les bailleurs de pièces permettant un calcul de rendement, ce que ceux-ci ont accepté.

Interrogé lors de l'audience, le locataire a déclaré qu'il avait occupé le logement depuis le 17 février 2021. Il avait signé plusieurs contrats successifs, car les bailleurs avaient pour habitude d'enchaîner les contrats de durée déterminée. Il avait toujours occupé la même chambre, meublée.

m. Par ordonnance du 10 mars 2023, le Tribunal a ordonné la production par les bailleurs de plusieurs pièces permettant d'opérer un calcul de rendement (acte d'acquisition de l'immeuble, détails du financement de l'achat, y compris les amortissements subséquents, état des charges de l'immeuble sur les 3 ou 5 dernières années – charges courantes et charges d'entretien hors travaux de rénovation - plan de la maison avec indication des surfaces), leur impartissant un délai au 17 avril 2023 à cet effet.

n. Par courrier du 27 avril 2023, le locataire a informé le Tribunal qu'il avait trouvé une solution de relogement, de sorte que sa requête en constatation de la nullité et de l'inefficacité d'un congé déposée le 28 septembre 2022 n'avait plus d'objet.

o. Par ordonnance du 13 juillet 2023, le Tribunal a relevé que les bailleurs n'avaient pas produit les pièces visées dans l'ordonnance du 10 mars 2023 et leur a imparté un délai supplémentaire au 15 août 2023 pour ce faire.

p. Par courrier du 8 août 2023, le locataire a adressé au Tribunal un calcul du trop-perçu et conclu au paiement à ce titre d'un montant de 20'300 fr.

q. Le 15 janvier 2024, les bailleurs ont produit des liasses de pièces non numérotées, sans bordereau ni explications.

r. Lors de l'audience du 18 janvier 2024, le Tribunal a fait savoir aux bailleurs qu'ils n'avaient pas versé toutes les pièces dont la production avait été ordonnée.

Les bailleurs ont déposé des pièces complémentaires lors de cette audience. Ils ont par ailleurs déclaré qu'ils ne disposaient pas d'un plan de la maison, laquelle était composée d'un rez-de-chaussée avec un salon et une cuisine et de deux étages, comprenant chacun trois chambres de plus de 20m² chacune.

Le locataire a confirmé s'être acquitté de tous les loyers dus.

Au terme de l'audience, les parties ont convenu de déposer des plaidoiries écrites, un délai étant imparté pour ce faire au 28 mars 2024.

s. Le 13 février 2024, les bailleurs ont encore produit des liasses de pièces non numérotées, sans bordereau ni explications.

t. Par courrier du 20 mars 2024 déposé au greffe le surlendemain, A_____ et B_____ ont fourni des factures et documents en lien avec l'immeuble litigieux.

u. Le 28 mars 2024, les bailleurs ont produit des liasses de pièces non numérotées, sans bordereau ni explications, dont certaines consistent en des pièces déjà déposées.

Parallèlement, par courrier séparé, ils ont déposé leurs plaidoiries finales, accompagnées de pièces, concluant au déboutement de C_____ et, simultanément, à l'irrecevabilité de la demande au motif que ce n'était pas le précité, mais l'Hospice général qui avait payé le loyer et que le total des loyers payés était inférieur aux dégâts que le locataire avait causés (qui représentaient un coût de plus de 350'000 fr. selon eux).

Ils ont par ailleurs pris de nombreuses conclusions nouvelles, en particulier en paiement de sommes totalisant plusieurs centaines de milliers de francs (4'300 fr. pour les loyers impayés, amende disciplinaire non chiffrée, 165'000 fr. pour le loyer de la maison entière vu qu'il en avait été le seul locataire du 17 février 2021 au 30 juin 2022, 5'500 fr. "*pour le débarras des déchets qu'il a[vait] laissés après son départ et pour les travaux de remise en état*", 350'000 fr. pour tous les dégâts

qu'il avait causés) et persisté dans leur conclusion en versement d'un tort moral de 5'000 fr. et en remise en l'état de l'aspirateur.

Ils ont notamment soutenu que le loyer était admissible car adapté aux loyers usuels du quartier et ont proposé un calcul de rendement, duquel il résultait un état locatif admissible de 190'925 fr. 78.

v. Le 28 mars 2024, le locataire a déposé ses plaidoiries finales, persistant dans ses conclusions en fixation judiciaire du loyer.

w. Les bailleurs ont encore déposé une liasse de pièces, non numérotées, sans bordereau ni explications, le 5 avril 2024.

x. Les plaidoiries finales et pièces complémentaires des parties ont été transmises le 8 avril 2024 et reçues par les parties les 11 avril et 18 avril 2024 respectivement.

Le Tribunal n'a pas reçu de réplique spontanée dans un délai de quinze jours. La cause a par conséquent été gardée à juger dès le 3 mai 2024.

y. Les bailleurs ont déposé au Tribunal des courriers et pièces complémentaires les 8 mai 2024 (pièces relatives à une procédure pénale), 22 mai 2024 (factures et documents en lien avec l'immeuble litigieux), 27 mai 2024 (documents en lien avec la consommation d'électricité et de gaz) et 4 juin 2024 (documents en lien avec des factures SERAFE).

Le locataire a également déposé un courrier et une pièce complémentaires le 25 juin 2024.

Le Tribunal a transmis aux parties toutes ces écritures et pièces complémentaires, pour la dernière fois par pli du 3 juillet 2024.

z. Dans le jugement querellé, le Tribunal a déclaré irrecevables les écritures et pièces transmises après que la cause ait été gardée à juger, soit celles des 8, 22 et 27 mai et 4 juin 2024.

Il a ensuite retenu que, faute d'avis officiel de fixation du loyer remis au locataire, le loyer initial était nul, aussi bien s'agissant du loyer net que des charges accessoires fixées forfaitairement.

Pour fixer le loyer, le Tribunal a retenu le critère absolu du rendement net, l'immeuble ayant été acquis moins de deux ans avant la conclusion du bail. Bien que les bailleurs n'avaient, fautivement, pas permis au Tribunal de disposer de toutes les informations nécessaires pour effectuer un calcul de rendement (ceux-ci n'avaient pas produit les pièces requises par ordonnance du 10 mars 2023 dans le délai imparti et avaient ensuite, au fil de la procédure, par le dépôt de

liasses successives de pièces non numérotées et sans bordereau, transmis plusieurs milliers de pages désordonnées et non référencées), il fallait considérer, sur la base des explications et des pièces fournies, que les fonds propres investis s'élevaient à 551'693 fr. sur la base du prix d'achat de 2'311'693 fr. 20, après déduction de l'hypothèque de 1'760'000 fr. Il convenait d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible de 2% au-dessus du taux hypothécaire de référence, de 1,25% en juin 2021, ce qui donnait un rendement admissible annuel de 19'454 fr. A ce montant, s'ajoutaient les charges immobilières, à savoir 13'833 fr. d'intérêts annuels (application du taux hypothécaire de 0,786% aux 1'760'000 fr. empruntés) et 38'500 fr. de charges spécifiques sur l'immeuble (1,75% du prix d'acquisition tel que proposé par le locataire). L'état locatif admissible de l'immeuble s'élevait par conséquent à 71'787 fr. Une fois ce montant ventilé sur les 20 m² du studio loué par le locataire par rapport à la surface habitable totale de 300 m², le loyer annuel net dudit studio s'élevait à 4'785 fr., soit environ 400 fr. par mois, auquel 5% devaient être ajoutés pour l'ameublement spartiate qui était inclus, soit un loyer de 420 fr. par mois. Concernant les charges forfaitaires mensuelles, il convenait de retenir 100 fr. pour le chauffage et l'eau chaude, l'eau et les eaux usées, l'entretien de l'immeuble, l'électricité, l'entretien du jardin, internet, l'administration et les autres charges. Le montant du loyer a par conséquent été judiciairement fixé à 520 fr. par mois, charges comprises.

Dans la mesure où le locataire avait versé un loyer de 1'200 fr. par mois, et où seule la période du 15 décembre 2021 au 30 mai 2023 avait été prouvée (les bailleurs ayant contesté l'existence d'un contrat de bail du 1^{er} janvier au 14 décembre 2021), A_____ et B_____ ont été condamnés, conjointement et solidairement, à lui restituer le trop-perçu de 11'900 fr. [(1'200 fr. – 520 fr.) x 17,5 mois].

Le Tribunal a précisé que l'action introduite par le locataire à l'encontre des bailleurs était recevable, indépendamment de savoir qui avait versé le loyer et de l'existence de dégâts causés par C_____.

Il a débouté les bailleurs de toutes leurs conclusions reconventionnelles, faute notamment d'avoir démontré leur bien-fondé (en particulier, une condamnation à verser 4'300 fr. à titre de loyers impayés et un ordre de réparer un aspirateur). Il les a déboutés de leur conclusion en lien avec le prononcé d'une amende disciplinaire, le locataire ayant exercé ses droits dans le respect des règles de procédure.

Enfin, il a déclaré irrecevables les conclusions en paiement pour des sommes supérieures à 30'000 fr., dans la mesure où elles devaient être soumises à la procédure ordinaire, alors que la présente cause était soumise à la procédure simplifiée.

EN DROIT

1. Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

1.1 Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers sont susceptibles d'appel si l'affaire est non pécuniaire ou si, pécuniaire, sa valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance atteint 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse des dernières conclusions de première instance était supérieure à 10'000 fr. (cf. art. 92 al. 1 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC) et selon la forme écrite prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable de ces points de vue.

1.3 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur les baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers ou les fermages abusifs.

2. La Cour examine d'office la recevabilité de l'appel (art. 60 CPC).

2.1 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel est introduit par un acte "*écrit et motivé*".

2.1.1 La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêts du Tribunal fédéral 4A_621/2021 du 30 août 2022, consid. 3.1 et les références citées; 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre sans effort (arrêts du Tribunal fédéral 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; 4A_97/2014 et 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3).

Si l'instance d'appel applique le droit d'office, elle le fait uniquement, en vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, sur les points du jugement que l'appelant estime entachés

d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_263/2015 du 29 septembre 2015 consid. 5.2.2; 4A_382/2015 et 4A_404/2015 du 4 janvier 2016 consid. 11.3.1). Le pouvoir d'examen complet de la cause dont jouit l'autorité d'appel, ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les posent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance. Il n'incombe pas à l'autorité d'appel de rechercher de sa propre initiative des motifs d'admission de l'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_281/2023 du 2 mai 2024 consid. 8.1).

Conformément à l'art. 221 al. 1 let. e CPC – applicable par analogie à l'acte d'appel (ATF 138 III 213 consid. 2.3) – la demande contient l'indication, pour chaque allégation, des moyens de preuves proposés. Un moyen de preuve ne doit être considéré comme régulièrement offert que lorsque l'offre de preuve peut être reliée sans équivoque à l'allégation de fait qui doit ainsi être prouvée, et inversement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2017 du 30 novembre 2017 consid. 4). Un simple renvoi global aux pièces annexes ne suffit en général pas (arrêts du Tribunal fédéral 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2; 5A_61/2015 du 20 mai 2015 consid. 4.2.1.3). Il importe que le tribunal et la partie adverse n'aient pas besoin de rechercher la présentation des faits dans l'ensemble des annexes. Ce n'est pas à eux qu'il incombe de fouiller dans les pièces pour chercher si l'on peut y trouver des éléments en faveur de la partie qui supporte le fardeau de l'allégation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.3).

L'acte d'appel, à l'image des autres actes des parties, ne doit être ni illisible, ni inconvenant, ni incompréhensible, ni prolix (art. 132 al. 2 CPC). Dans les causes soumises à la procédure simplifiée, selon l'art. 243 CPC, la motivation de l'appel peut être brève et succincte; néanmoins, un renvoi aux actes de procédure antérieurs n'est pas suffisant. Inversement, l'appelant doit s'abstenir de toutes explications prolixes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. p. 6980).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'existence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur

quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

2.1.2 Selon la jurisprudence, l'acte d'appel doit également comporter des conclusions lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. L'appel a un effet réformatoire, ce qui signifie que l'instance d'appel a le pouvoir de statuer elle-même sur le fond, en rendant une décision qui se substitue au jugement attaqué (art. 318 al. 1 let. b CPC).

Les conclusions circonscrivent la ou les prétentions que le demandeur réclame et sur lesquelles le tribunal doit statuer. Elles doivent exprimer clairement la prétention réclamée et la nature de l'action (condamnatoire, formatrice ou en constatation de droit; arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2022 du 7 février 2023 consid. 4.3). Si nécessaire et à l'instar de toute déclaration en procédure, les conclusions doivent être interprétées de bonne foi, en particulier sur la base de la motivation qui les accompagne (arrêts du Tribunal fédéral 4A_653/2018 du 14 novembre 2019 consid. 6.3; 5A_188/2017 du 8 août 2017 consid. 2.1).

2.1.3 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC). A cet égard, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) 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 diligence (art. 317 al. 1 let. b CPC).

S'agissant des vrais *nova*, soit les faits qui se sont produits après le jugement de première instance - ou plus précisément après les débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC) - la condition de nouveauté posée par l'art. 317 al. 1 let. b CPC est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate (art. 317 al. 1 let. a CPC) doit être examinée. Cela étant, les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

2.1.4 A teneur de l'art. 224 al. 1 CPC, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale.

L'art. 243 CPC délimite le champ d'application de la procédure simplifiée. Sont concernées les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (al. 1) et certaines contestations indépendamment de leur valeur litigieuse (al. 2), dont celles portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (let. c).

L'art. 224 al. 1 CPC interdit en principe au défendeur attrait dans une procédure simplifiée de déposer une demande reconventionnelle entrant dans le champ d'application de la procédure ordinaire, en particulier en raison d'une valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. (ATF 143 III 506, consid. 2 et 3; FF 2006 6841, p. 6947). Dans un tel cadre, le défendeur n'a d'autre choix que de conduire un procès séparé pour faire valoir ses prétentions (HEINZMANN/HERRMANN-HEINIGER in Petit commentaire CPC, 2021, n. 40 ad art. 224 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appel ne respecte pas les exigences précitées.

2.2.1 En effet, l'exposé présenté par les appelants est si confus, prolix et truffé de digressions et d'accusations envers l'intimé, qu'il en devient impossible de comprendre les éléments précis de l'état de fait retenu par le Tribunal qui seraient en définitive admis ou contestés, en particulier s'agissant du sous-chapitre c). Les sous-chapitres a) et b), bien que plus courts, sont par ailleurs insuffisamment motivés, puisqu'ils ne contiennent aucune critique détaillée de la solution adoptée et que le raisonnement que les appelants y développent est exprimé de manière inintelligible (à titre d'exemple, il n'est pas possible de déterminer s'il est reproché au locataire de ne pas avoir payé les loyers avec ses propres deniers ou si ceux-ci n'ont pas du tout été acquittés).

L'intimé, affirmant ne pas avoir été en mesure de comprendre le mémoire d'appel, a renoncé à se déterminer sur celui-ci.

Les quelques références à des pièces contenues dans l'appel sont inintelligibles, dès lors que, à l'exception des pièces 1, 2, 3, 11 (qui ne semblent toutefois pas correspondre au titre figurant sur le sommaire) et 16 versées avec l'appel, les appelants ont produit plus de mille pages (regroupées en 14 liasses de documents), non numérotées et non désignées. Quant aux captures d'écran insérées dans le texte, elles ne sont pas non plus exploitables, faute de rattacher les montants indiqués à des pièces facilement identifiables dans les multiples lots de documents produits.

À cet égard, si les appelants soutiennent que les titres versés à l'appui de leur appel, qui consistent pour la majorité en des factures relatives aux années 2020 à 2023, ne sont pas des pièces nouvelles, une rapide comparaison de leur contenu

avec les (très nombreuses) liasses produites en première instance laisse entrevoir plusieurs différences (ordre des pages, certaines pages ajoutées, certaines pages supprimées), étant relevé que la quantité très importante de pièces versées par les bailleurs ainsi que l'absence de bordereau et de toute explication fournie par ceux-ci, que ce soit en première comme en seconde instances, rendent difficile à l'excès un tel examen. Il sera rappelé à ce stade que le juge n'est pas tenu de fouiller dans des pièces versées en vrac pour rechercher des éléments supposés pertinents. Il apparaît par ailleurs que certaines pièces d'appel, notamment les pièces 3 et 11 ou encore les six tableaux établis par les appelants eux-mêmes, produites seules (à l'inverse des nombreux lots de documents que comptent le dossier) ne figurent pas dans le dossier de première instance, et sont donc nouvelles, contrairement à ce que ceux-ci prétendent. Dans ces circonstances, l'ensemble des pièces produites en appel sera déclaré irrecevable, ainsi que les allégations de faits qui s'y rapportent.

Les griefs développés dans la partie en droit de l'appel ne sont pas non plus suffisamment motivés. En effet, les appelants se sont limités à affirmer que le Tribunal a constaté de manière incomplète et inexacte les faits, d'une part, et violé leur droit à la preuve, d'autre part, sans qu'il soit possible de comprendre quel point du jugement serait visé.

En tout état, il n'incombe pas à l'autorité d'appel de rechercher de sa propre initiative des motifs d'admission de l'appel ou d'entreprendre son propre examen de toutes les questions de fait et de droit susceptibles de se poser, en l'absence de critiques compréhensibles.

2.2.2 Dans leur réplique, les appelants se sont prévalus des calculs effectués par un avocat, qui défend leurs intérêts dans le cadre d'une procédure les opposant à un autre locataire mais portant sur le même immeuble. S'ils soutiennent avoir obtenu le résultat obtenu par leur conseil le 3 février 2025, ils admettent également que celui-ci s'est basé sur les mêmes pièces que celles fournies au Tribunal. Dans la mesure où ils n'expliquent pas pour quelles raisons l'avocat n'aurait pas été en mesure d'effectuer un tel calcul avant la clôture des débats principaux de première instance de la présente cause, alors que lesdites pièces étaient disponibles, l'on ne saurait retenir qu'ils auraient fait preuve de la diligence requise, si bien que ces éléments sont irrecevables.

Pour le reste, les arguments développés dans la réplique ne sauraient être pris en compte, dès lors qu'un second échange d'écriture ne doit pas servir à compléter une motivation d'appel lacunaire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.3; 5A_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.2).

2.2.3 Enfin, les conclusions d'appel ne respectent pas non plus les exigences précitées. En effet, la plupart des chefs de conclusions sont nouveaux et ne

répondent pas aux critères posés par l'art. 317 al. 2 CPC, ce qui entraîne leur irrecevabilité.

À cela s'ajoute que certaines conclusions (n° 9, 12 et 13) ne sont pas chiffrées et les appelants n'exposent pas que les conditions d'une demande non chiffrée posées par l'art. 85 al. 1 CPC seraient remplies. Quant à la conclusion n°10, elle apparaît, en tout état, irrecevable au vu de sa valeur litigieuse, incompatible avec la procédure simplifiée.

Les conclusions de la réplique du 14 novembre 2025 ne sont pas moins obscures que celles de l'appel.

Les conclusions ne peuvent, pour le reste, pas être mises en lien avec la motivation de l'appel (qui ne consacre aucune ligne aux dommages que le locataire leur aurait prétendument causé notamment), laquelle est irrecevable pour les raisons évoquées plus haut.

2.2.4 Au vu de ce qui précède, l'appel, qui ne respecte aucune des conditions procédurales rappelées ci-dessus, sera déclaré irrecevable.

- 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 (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 29 janvier 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1258/2024 rendu le 18 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10996/2022.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC, Madame Sarah MEINEN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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. 1.2