REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13421/2021 **ACJC/137/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 JANVIER 2022

Entre

Monsieur A_____, **Monsieur B_____, Madame C_____ et Madame D_____,** p.a. E_____ SA, _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2021, comparant tous par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur F_____ et Monsieur G_____, domiciliés _____ [VD], intimés, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/761/2021 du 2 septembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné F_____ et G_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 3,5 pièces au 1er étage et la cave n° _____ de l'immeuble sis 1_____ à H_____/GE (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____, D_____, B_____ et A_____ à requérir l'évacuation par la force publique de F_____ et G_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné ces derniers à verser conjointement et solidairement à C_____, D_____, B_____ et A_____ la somme de 10'900 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021 (ch. 3), a déclaré irrecevable les conclusions de C_____, D_____, B_____ et A_____ tendant au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite 2_____, émis par l'Office des poursuites du district de J_____/VD (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que F_____ et G_____ occupaient l'appartement de 3,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à H_____ sans titre juridique les y autorisant et qu'il se justifiait de faire droit à la requête de C_____, D_____, B_____ et A_____, bailleurs, en prononçant l'évacuation des précités.

Concernant la demande en paiement relative à l'arriéré de loyers et à l'occupation illicite, le Tribunal a considéré que F_____ et G_____ avaient démontré avoir payé la somme de 6'150 fr. le 31 août 2021 et a par conséquent réduit la prétention des bailleurs de 17'050 fr. à 10'900 fr.

Enfin, s'agissant de la requête en mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite 2_____, le Tribunal s'est déclaré incompétent pour traiter de cette question, en l'absence d'un for de la poursuite à Genève.

B. **a.** Par acte expédié le 4 octobre 2021 à la Cour de justice, A_____, B_____, C_____ et D_____ (ci-après : les bailleurs ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif. Cela fait, ils concluent à ce que la Cour condamne F_____ et G_____ à leur verser conjointement et solidairement la somme de 19'050 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021, et prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite 2_____, sous suite de dépens.

Ils produisent une nouvelle pièce (pièce n° 2).

b. F_____ et G_____ (ci-après : les intimés ou les locataires) n'ont pas répondu à l'appel.

c. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 1er novembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 15 août 2018 les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à H_____/GE.

Le montant du loyer a été fixé à 2'000 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 13 août 2020, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 6'000 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1er juin 2020 au 31 août 2020, et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiels du 16 mars 2021, résilié le bail pour le 30 avril 2021.

d. Par requête en protection de cas clair du 9 juillet 2021 au Tribunal, les bailleurs ont introduit action en évacuation, assortie de mesures d'exécution du jugement d'évacuation. Ils ont également conclu au paiement de 15'350 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1er février 2021.

e. Lors de l'audience du 2 septembre 2021, F_____, intervenant pour son compte et représentant G_____, a indiqué vivre avec sa compagne dans le logement. Il a indiqué avoir payé la somme de 6'150 fr. le 31 août 2021 et produit une pièce attestant que le paiement dudit montant était "en traitement". Il a également proposé de payer 1'000 fr. chaque mois, en plus du loyer mensuel, afin de résorber l'arriéré.

Les bailleurs ont produit des pièces complémentaires attestant notamment de la notification à F_____, 3_____ [à] I_____/VD, le 23 juin 2021, d'un commandement de payer, poursuite 2_____, émis par l'Office des poursuites du district de J_____ [VD], portant sur les sommes de 9'350 fr., plus intérêts à 5% dès le 29 août 2020, à titre de "Loyers solde mai, juillet, août, novembre et décembre 2020", de 4'013 fr. 30, plus intérêts à 5% dès le 31 janvier 2021, à titre de "loyers janvier et février 2021 […] et participation sur charges Fr. 13,30, et de 400 fr., plus intérêts à 5% dès le 4 janvier 2021 à titre d'émolument de procédure selon 106 CO", auquel opposition totale a été formée. Ils ont persisté dans leurs

conclusions en évacuation et en exécution. Ils ont toutefois amplifié leurs conclusions en paiement à hauteur de 17'050 fr. en se fondant sur un relevé de compte actualisé au 30 septembre 2021, sur lequel ne figure pas de versement de 6'150 fr. au 31 août 2021. Ils ont confirmé ne pas avoir reçu le paiement de 6'150 fr. allégué par F_____.

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

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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 a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer et des conclusions en paiement, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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.

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).

2. Les appelants ont produits une pièce nouvelle et ont amplifié leurs conclusions.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, CR CPC, n. 6 ad art. 317).

Toutefois, dans les procédures en protection des cas clairs, 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).

Ainsi, la pièce nouvelle produite par les appelants est irrecevable, comme les faits qui s'y rapportent.

2.2 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifié relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande.

La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction (JEANDIN, CR CPC, n. 10 ad art. 317).

En l'espèce, les conclusions nouvelles ne sont pas recevables, faute de reposer sur des faits ou moyens de preuve nouveaux recevables.

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir constaté de manière inexacte les faits en retenant que F_____ avait viré, le 31 août 2021, un montant de 6'150 fr. à la régie E_____, en se fondant sur un avis bancaire indiquant que ledit virement était en traitement, alors même que leur conseil et la responsable contentieux au sein de la régie E_____ avaient signalé que ce montant n'avait pas encore été crédité sur leur compte.

3.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 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).

Selon la jurisprudence, 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).

En matière pécuniaire, la situation est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP) ou 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 et les arrêts cités).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.2 En l'espèce, le décompte établi par la régie au 30 septembre 2021 et produit par les appelants devant le Tribunal à l'appui de leurs prétentions en paiement a été contesté par les intimés, lesquels ont versé à la procédure un avis de crédit portant la mention "paiement en traitement" en faveur des appelants, lesquels ont assuré ne pas avoir reçu le montant de 6'150 fr.

Ainsi, la situation n'était pas claire sur ce point. Le Tribunal aurait dû déclarer irrecevable la requête en ce qu'elle tendait à la condamnation des locataires au paiement de 6'150 fr. et l'admettre pour le surplus, ce qu'il a fait en condamnant

les intimés au paiement de 10'900 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021, point qui n'est pas contesté.

Le chiffre 3 du jugement sera par conséquent confirmé par substitution de motifs.

4. Dans un deuxième grief, les appelants reprochent au Tribunal de s'être déclaré à tort incompétent pour prononcer la mainlevée de l'opposition au commandement de payer notifié à F_____.

4.1 Au sens de l'art. 79 LP, le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition peut agir par la voie de la procédure civile afin de faire reconnaître son droit. L'action en reconnaissance de dette de l'art. 79 LP doit être portée devant le for judiciaire lequel se détermine en vertu des art. 9 ss CPC.

Les actions fondées sur un contrat de bail à loyer ou à ferme doivent être portées devant le tribunal du lieu où est situé l'immeuble (art. 33 CPC).

Si la décision rendue sur la base de l'art. 79 LP condamne le débiteur au paiement d'une certaine somme d'argent et que le dispositif du jugement civil se réfère à la poursuite en cours en levant formellement l'opposition, le créancier peut requérir la continuation de la poursuite au sens de l'art. 88 LP (ATF 120 III 119, JdT 1997 II 72).

En procédure civile, l'opposition peut ainsi être levée par le juge saisi de la procédure au fond tant en procédure ordinaire (art. 219 ss CPC) qu'en procédure simplifiée (art. 243 ss CPC) et procédure sommaire (art. 248 ss CPC), par exemple en procédure de protection pour les cas clairs de l'art. 257 CPC (STAEHELIN, BSK SchKG, n. 2a ad art. 79).

L'opposition peut également être levée par une décision sur le fond émanant d'un canton autre que celui de la poursuite, situé au domicile du défendeur en vertu de l'art. 46 al. 1 LP (STAEHELIN, BSK SchKG, n. 2b ad art. 79).

4.2 En l'espèce, les appelants ont fait notifier à F_____ un commandement de payer, poursuite 2_____, émis par l'Office des poursuites du district de J_____/VD. Le poursuivi étant domicilié _____ [VD], le for de la poursuite est le canton de Vaud.

Agissant ensuite par la voie de la procédure civile afin de faire reconnaître leur droit, les appelants ont déposé leur demande par devant le Tribunal des baux et loyers de Genève, tribunal compétent pour traiter des litiges relatifs au contrat de bail liant les parties et portant sur un appartement sis à Genève. Ils ont requis de ce dernier qu'il lève définitivement l'opposition formée au commandement de payer notifiée à F_____.

Comme cela ressort des considérations qui précèdent, le juge de l'action civile compétent pour trancher le litige au fond l'était également pour lever l'opposition et ce, même s'il n'était pas le juge du for de la poursuite. C'est donc à tort que le Tribunal des baux et loyers de Genève a jugé qu'il n'était pas compétent *ratione loci* pour lever définitivement l'opposition formée au commandement de payer notifié à F_____.

Au vu de ce qui précède, le grief des appelants est fondé. Le chiffre 5 du dispositif sera annulé et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite 2_____, émis par l'Office des poursuites du district de J_____ [VD] sera prononcée à concurrence de 10'900 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021.

5. Enfin, les appelants reprochent au Tribunal de s'être fait duper par les intimés en se fiant à une pièce bancaire laissant croire que ceux-ci auraient versé une partie de l'arriéré de loyer réclamé. Ils estiment que cette tromperie devrait mener la Cour à condamner les intimés à leur verser des dépens sur la base de l'art. 23 LaCC, lequel prévoit la possibilité de fixer un défraiement supérieur ou inférieur aux taux minimums ou maximums prévus par la loi afin de pallier une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la loi et le travail effectif de l'avocat.

Les appelants ne peuvent être suivis sur ce point. En effet, dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, la procédure est gratuite en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens (art. 95 al. 1 CPC). Cette dispense s'inscrit dans le cadre de l'art. 116 al. 1 CPC et il ne peut y être dérogé.

Une éventuelle sanction relèverait de l'art. 128 al. 2 CPC réprimant la mauvaise foi et les procédés téméraires des parties ou de leurs représentants.

Il n'y a pas lieu en l'espèce d'infliger une amende disciplinaire aux intimés qui n'ont pas été condamnés à verser le montant de 6'150 fr.

6. La procédure est gratuite et il ne sera pas alloué de dépens aux appelants (art. 22 al. 1 LaCC; 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 4 octobre 2021 par A_____, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/761/2021 rendu le 2 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13421/2021-7-SE.

Au fond :

Annule le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point :

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite 2_____, émis par l'Office des poursuites du district de J_____/VD et notifié à F_____, à concurrence de 10'900 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.