



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13566/2023

ACJC/315/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 MARS 2024

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés c/o C_____, _____, appelants
d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 décembre 2023,

et

Madame D_____ et Monsieur E_____, domiciliés _____, intimés, représentés par
l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1056/2023 daté du 7 décembre "2024" [recte : 2023], reçu par les parties le 13 décembre 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation et en paiement déposée le 19 juin 2023 par B_____ et A_____ à l'encontre de E_____ et D_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Le 22 décembre 2023, B_____ et A_____ ont formé recours contre ce jugement, concluant à ce qu'il soit déclaré nul au motif qu'il était daté du 7 décembre 2024, à savoir d'une date future.
- b.** Le 5 janvier 2024, E_____ et D_____ ont conclu à ce que la Cour de justice déclare le recours irrecevable.
- c.** B_____ et A_____ ont déposé une écriture spontanée le 1^{er} février 2024 demandant à ce que la Cour les autorise à évacuer les précités, relevant qu'ils avaient quitté le studio mais n'avaient pas rendu les clés et ne payaient pas leur loyer.
- d.** Les parties ont été informées le 12 février 2024 de ce que la cause était gardée à juger par la Cour.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Le 14 novembre 2021, B_____, en tant que bailleur, et E_____ et D_____, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio meublé situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève.
- Ledit contrat était conclu pour une durée déterminée du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022. Il mentionnait un délai de résiliation de trois mois pour la fin de chaque mois. Le loyer, charges comprises, a été fixé à 1'600 fr. par mois.
- Ce contrat faisait suite à un précédent contrat conclu entre les mêmes parties pour le même objet. Ledit contrat mentionnait une durée déterminée du 1^{er} juillet 2021 jusqu'au 30 septembre 2021, mais comprenait une mention ajoutée à la main "renouvelable".
- b.** Par courrier du 5 août 2022, B_____ a annoncé aux locataires que le bail en cours ne serait pas renouvelé à l'échéance.
- c.** Le 2 septembre 2022, A_____ a adressé aux locataires une "protestation écrite" "diligence et égards envers le bailleur et les voisins (art. 257f CO)" leur reprochant de ne pas respecter les conditions du bail, créant des nuisances sonores et laissant les parties communes sales.

d. Le 9 septembre 2022, A_____ et/ou B_____ ont fait parvenir aux locataires une "annonce de fin de bail et protestation écrite, diligence et égards envers le bailleur et les voisins" à teneur de laquelle il était indiqué que le bail actuel n'était pas renouvelable et ne serait pas renouvelé. Ils leur reprochaient en outre de violer leur obligation de diligence, notamment d'utiliser abusivement l'eau et l'électricité.

e. Le 26 octobre 2022, A_____ et B_____ ont envoyé aux locataires un avis de résiliation du bail pour le 30 novembre 2022 en application de l'art. 2661 CO. Les motifs invoqués étaient que le bail avait pris fin le 30 septembre 2022, qu'il y avait deux mois de loyers impayés et qu'il y avait en substance des violations de la part des locataires de leur devoir de diligence, ceux-ci ayant fait de fausses accusations à la police, occasionné beaucoup de bruit et sali la terrasse et le jardin.

f. Par requête déposée au Tribunal le 19 juin 2023, complétée par écriture du 27 septembre 2023, A_____ et B_____ ont conclu à l'évacuation des locataires, par la voie de la procédure pour cas clairs, avec clause d'exécution. Ils ont pris des conclusions en paiement à hauteur de 3'200 fr. à titre d'arriérés de loyers ainsi que de différents montants invoqués à titre de dommages-intérêts, soit quatre fois le montant de 29'990 fr. pour avoir porté de fausses accusations devant le tribunal correctionnel et au poste de police, cinq fois le montant de 5'000 fr. à titre de tort moral en faveur de l'un et l'autre des bailleurs, et 550 fr. pour les frais d'entretien de la terrasse, ainsi que "toutes les factures de consommation excessives d'électricité".

g. Lors de l'audience du Tribunal du 7 décembre 2023, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair. Une procédure en constatation de la durée indéterminée du contrat de bail était pendante par-devant le Tribunal ainsi qu'une procédure en fixation judiciaire du loyer. Ils alléguaient dans la procédure au fond que le premier contrat était de durée indéterminée, de sorte que les parties étaient toujours liées contractuellement, le second contrat n'ayant pas d'influence sur cette qualification.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions rendues dans le cadre d'une procédure d'évacuation par la voie du cas clair, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, compte tenu des conclusions en paiement prises par les bailleurs, la voie de l'appel est ouverte.

1.1.2 L'appel doit être formé dans le délai de dix jours lorsque la procédure sommaire s'applique, comme en l'espèce, et doit être motivé (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Il faut que l'appelant discute au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Ce n'est pas le cas lorsque la motivation de l'appel est absolument identique aux moyens qui avaient déjà été présentés avant la reddition de la décision de première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1; 5D_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

L'exercice du droit de réplique permet de déposer des observations au sujet d'une prise de position ou d'une pièce nouvellement versée au dossier; il ne saurait servir à apporter au recours des éléments qui auraient pu l'être pendant le délai légal (ATF 132 I 42 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 110; arrêt du Tribunal fédéral 1B_183/2012 du 20 novembre 2012 consid. 2).

1.2 En l'espèce, l'appel, a été formé dans le délai légal de dix jours et contient un grief suffisamment motivé concernant la date figurant sur la page de garde de l'arrêt querellé. Il est donc recevable à cet égard, en dépit du fait que les appelants ont déclaré former recours.

Les griefs supplémentaires formulés dans la réplique spontanée des appelants sont par contre tardifs et dès lors irrecevables. En tout état de cause, ils ne répondent pas aux exigences de motivation prévues par la loi car ils ne contiennent aucune critique compréhensible et étayée des considérants du Tribunal.

- 2.** Le Tribunal a considéré qu'il convenait de procéder à une interprétation de la volonté des parties et à l'audition de témoins pour déterminer si celles-ci étaient liées par un contrat de durée déterminée ou indéterminée. Ces mesures d'instruction ne pouvaient être administrées dans le cadre d'une procédure sommaire. En outre, le montant du loyer était litigieux et les sommes réclamées par les appelants ne reposaient sur aucun titre. La demande devait dès lors être déclarée irrecevable.

Les appelants font valoir que le jugement querellé serait nul car il porte la date du 7 décembre 2024.

2.1 Selon l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal

procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision.

En cas de simple inadvertance du greffe, le rubrum d'une décision peut être corrigé. Il ne s'agit pas là d'un cas de nullité de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A_79/2019 du 23 novembre 2019 consid. 4.4.4).

2.2. En l'espèce, en raison d'une inadvertance du greffe, le jugement querellé est daté du 7 décembre 2024 au lieu du 7 décembre 2023. Cette erreur, qui n'a aucune conséquence, pouvait facilement être décelée par les parties. Elle ne saurait entraîner la nullité du jugement du Tribunal.

L'on relèvera que si les appelants souhaitent faire corriger la décision sur ce point, ils ont la possibilité, s'ils s'y estiment fondés, de requérir sa rectification auprès du Tribunal.

Les appelants ne soulèvent par ailleurs aucun autre grief recevable contre la décision querellée, de sorte que celle-ci sera confirmée.

- 3.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 décembre 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1056/2023 rendu le 7 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13566/2023.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.