

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15789/2017

ACJC/1024/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 JUILLET 2019

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2018, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

SI C_____ SA, p.a. **D_____ SA**, _____, intimée, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.07.2019.

Vu le jugement JTBL/758/2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2018, dans la cause C/15789/2017, expédié aux parties par plis recommandés du greffe le même jour;

Vu l'appel adressé au greffe de la Cour de justice le 1er octobre 2018 par A_____ et B_____;

Attendu que le premier grief formulé par les appelants a trait à la violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.), ces derniers faisant valoir que la duplique adressée par la bailleresse au Tribunal le 18 mai 2018 ne leur a jamais été transmise, de sorte qu'ils n'ont pas pu prendre position au sujet des arguments présentés par leur partie adverse dans ses écritures;

Qu'ils allèguent avoir appris l'existence d'une telle écriture par le jugement entrepris qui la cite, EN FAIT, lettre O., page 9;

Considérant que ce grief, qui touche à la violation d'une garantie procédurale constitutionnelle de nature formelle, doit être examiné en premier lieu (ATF 137 I 195 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2) et avec un plein pouvoir d'examen (arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1 et jurisprudence citée);

Que le droit d'être entendu trouve sa consécration dans diverses dispositions du code de procédure civile, notamment à l'art. 53 CPC, et qu'il confère à chaque partie le droit de répondre et le droit de répliquer;

Que le droit de répliquer vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_553/2015 du 16 décembre 2015 consid. 4.1.1 et arrêts cités), que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1);

Que même si le juge renonce à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A_553/2015 du 16 décembre 2015 consid. 4.1.1 et arrêts cités);

Qu'il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier comporte des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part, de sorte que toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent faire usage de leur faculté de se déterminer ou non (arrêt du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1 et arrêts cités);

Que la violation du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) étant un grief de nature formelle, son admission conduit à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.3 et arrêts cités), sans égard aux chances de succès sur le fond (arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1);

Qu'il est établi en l'espèce que l'écriture du 18 mai 2018 de la bailleresse n'a pas été transmise aux locataires par le Tribunal;

Que le Tribunal s'est référé à l'écriture en question dans le jugement entrepris;

Qu'à teneur du dossier, le renvoi de la cause au Tribunal, sollicité par les appelants, ne constitue pas une démarche purement formaliste qui conduirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2);

Qu'en conséquence, l'appel sera déclaré recevable et le jugement entrepris annulé;

Que la cause sera renvoyée au Tribunal afin qu'il transmette aux locataires la duplique de la bailleresse du 18 mai 2018, pour qu'ils puissent éventuellement se déterminer sur celle-ci, et poursuive la procédure de manière à rendre une nouvelle décision;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1er octobre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/758/2018 rendu le 29 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15789/2017-1-OSB.

Au fond :

Annule le jugement querellé.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Silvia FENIELLO et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

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.