

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16436/2014

ACJC/474/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 AVRIL 2015

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 septembre 2014, comparant par Me Daniela Linhares, avocate, boulevard des Philosophes 17, case postale 507, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, p.a. **D**_____, _____, intimée, représentée par **E**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.04.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 23 septembre 2014, JTBL/1175/2014, expédié pour notification aux parties le 24 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ la somme de 9'096 fr. 15, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2012 (ch. 1 du dispositif), a déclaré non fondée l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à due concurrence (ch. 2), a déclaré non fondée l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 2_____, à due concurrence (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les recourants étaient redevables des différents montants réclamés par leur ancienne propriétaire, à savoir des indemnités pour occupation illicite, des frais de débarras de leur appartement, des frais de remplacement des cylindres et des honoraires de l'huissier judiciaire qui s'était chargé de l'exécution du jugement d'évacuation.

Ils ont par ailleurs considéré que les recourants étaient débiteurs des montants déboursés par l'intimée pour remettre en état l'appartement suite aux défauts constatés lors de l'état des lieux de sortie.

- B. a.** Par acte déposé le 6 novembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les recourants) forment recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, au déboutement de leur partie adverse de toutes autres conclusions, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision.

Dans le cadre de leur écriture, les recourants soutiennent notamment que les faits ont été appréciés de manière arbitraire par le Tribunal. A ce titre, en premier lieu, les recourants soutiennent que le Tribunal a erré en retenant qu'ils n'avaient pas contesté l'avis des défauts du 17 octobre 2011 qui leur avait été notifié, dans la mesure où ce dernier - de même qu'un autre courrier, daté du 10 novembre 2011 et par lequel les factures relatives à la réparation de l'appartement étaient transmises - ne leur avait pas été adressé à leur nouveau domicile, mais à l'adresse de l'appartement qu'ils venaient de libérer.

En deuxième lieu, les recourants relèvent que le Tribunal n'a pas retenu que la bailleuse leur avait fait notifier deux poursuites en réalisation d'un gage mobilier, en date du 22 août 2012, élément qui selon eux aurait dû conduire les premiers juges à statuer différemment.

Enfin, en troisième lieu, les locataires reprochent au Tribunal de n'avoir pas pris en compte qu'aucune poursuite ne leur avait été notifiée en 2013, de sorte qu'ils auraient pu constater, d'office, que la prescription était acquise s'agissant des indemnités pour occupation illicite.

b. Dans sa réponse du 13 novembre 2014, C_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut principalement à ce que le recours soit déclaré irrecevable, à ce que les recourants soient déboutés de toutes leurs conclusions, et, subsidiairement, au rejet du recours.

c. Par décision du 14 novembre 2014, la Cour de justice a suspendu le caractère exécutoire du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées le 27 novembre 2014 que la cause était gardée à juger, les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu, en date du 29 mai 2007, un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de _____ situé au _____ de l'immeuble sis 3_____ à _____ (Genève).

b. Elles ont également conclu deux autres contrats de bail à loyer les 28 juin et 5 octobre 2007, portant sur la location d'un parking extérieur n° 4_____ et d'un box n° 5_____ dans le même immeuble.

c. Le montant du loyer, des charges et des frais accessoires (télé-réseau) a été fixé en dernier lieu à 2'050 fr. par mois pour l'appartement, 70 fr. pour le parking extérieur et 200 fr. pour le box.

d. Les trois baux ont été résiliés pour défaut de paiement, par avis de résiliation du 20 mars 2009 pour le 30 avril 2009 pour l'appartement, respectivement du 20 novembre 2008 pour le 31 décembre 2008 pour le parking extérieur et le box.

e. A_____ et B_____ ont été condamnés à évacuer le parking extérieur et le box par jugement du Tribunal du 29 juin 2009 et l'appartement par jugement du 20 novembre 2009.

f. Le box a été restitué en date du 4 mai 2010. Quant au parking extérieur et l'appartement, ils ont été débarrassés et les clés restituées à la régie le 13 octobre 2011, à la suite de l'exécution forcée des jugements des 29 juin et 20 novembre 2009.

g. Par courrier du 17 octobre 2011, A_____ et B_____ ont été informés par la régie qu'à la suite de l'état des lieux de sortie effectué le 13 octobre 2011, les travaux de peinture des murs du hall et des chambres gauche et droite, ainsi que la

réparation de la serrure de la porte de l'armoire de la chambre gauche et de la porte de la pharmacie étaient à leur charge, et que les factures y relatives leur seraient prochainement transmises. Il leur était en outre rappelé qu'ils restaient devoir la somme de 3'277 fr. 15 pour l'appartement et 140 fr. pour le parking, les loyers [sic] étant à jour au 31 août 2011. Enfin, deux factures étaient également à leur charge, d'un montant de 2'558 fr. 50 pour l'entreprise F_____ et de 648 fr. pour l'intervention de l'huissier judiciaire, Me G_____.

h. Ce dernier avait par ailleurs requis l'intervention de l'entreprise H_____, laquelle a été facturée 225 fr. 70.

i. En date du 10 novembre 2011, la régie a transmis à A_____ et B_____ les factures relatives aux travaux de remise en état de l'appartement, dont un montant total de 1'218 fr. était à leur charge, soit 706 fr. pour les travaux de peinture, 160 fr. pour la réparation de la serrure de la porte de l'armoire de la chambre gauche et 352 fr. pour la réparation de la porte de la pharmacie.

j. Du fait qu'A_____ et B_____ n'ont procédé à aucun paiement, la bailleresse leur a fait notifier des commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____, auxquels ils ont fait opposition.

k. Par demande en cas clair expédiée le 14 août 2014 au Tribunal, C_____ conclut au paiement de 9'096 fr. 15, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2012 à titre d'indemnité pour occupation illicite, de frais de remise en état de l'appartement et de frais d'évacuation, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer poursuites n° 1_____ et n° 2_____.

l. Lors de l'audience du 23 septembre 2014 devant le Tribunal, A_____ et B_____, bien que dûment convoqués, ne se sont pas présentés, ni fait représenter. La bailleresse a pour sa part persisté dans ses conclusions, précisant qu'aucun paiement n'était intervenu.

m. La cause a été gardée 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).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

En l'espèce, la valeur litigieuse se monte à 9'096 fr. 15.

C'est dès lors la voie du recours qui est ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

1.3 En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux. Il est dès lors recevable.

1.4 En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

Saisie d'un recours, la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation du juge inférieur ne soit arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (art. 320 let. b CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

- 2.** **2.1** L'intimée soutient dans son mémoire de réponse que le recours est irrecevable au motif que celui-ci est fondé sur des conclusions nouvelles, ce que prohibe l'art. 326 al. 1 CPC. Elle relève à cet égard que les recourants ont fait défaut en première instance, lors de l'audience convoquée par le Tribunal, de sorte qu'ils n'ont pris aucune conclusion.

Elle ne saurait toutefois être suivie.

En effet, la présente procédure de recours porte sur la seule question de savoir si les premiers juges, compte tenu des faits qui leur étaient soumis, ont par leur décision violé la loi. Il est dès lors inévitable que, dans le cadre de son recours, soit dans un contexte nouveau, les recourants prennent des conclusions elles aussi

nouvelles, soit en l'espèce l'annulation du jugement entrepris et, par voie de conséquence, le déboutement de l'intimée des conclusions prises par elle dans le cadre de sa requête de protection dans les cas clairs, plus précisément l'irrecevabilité de ladite requête.

2.2 Les recourants soutiennent que le Tribunal a apprécié les faits de manière arbitraire, en ne prenant pas en considération certaines pièces produites par la bailleresse.

En premier lieu, le Tribunal aurait omis de prendre en considération le fait que l'avis des défauts, daté du 17 octobre 2011, de même que le courrier postérieur, par lequel le montant des travaux à leur charge leur était communiqué (daté du 10 novembre 2011) leur ont été notifiés à leur ancienne adresse, de sorte qu'ils n'ont pu en avoir connaissance.

Force est toutefois de constater que les recourants n'ont jamais contesté la réception de ces courriers, faute d'avoir participé à la procédure de première instance. Le Tribunal pouvait dès lors légitimement retenir que ces courriers, dont des copies ont été produites par l'intimée, leur étaient bien parvenus.

En deuxième lieu, le Tribunal n'aurait pas mentionné que la bailleresse a fait notifier aux recourants, le 22 août 2012, deux poursuites en réalisation d'un gage mobilier. Ils soutiennent que ce fait aurait dû conduire le Tribunal à statuer différemment.

En l'espèce, il apparaît que les recourant ont fait opposition auxdites poursuites et rien n'indique que la bailleresse ait agi en mainlevée de l'opposition. Les recourants ne l'ont pas soutenu en première instance, faute d'avoir participé à la procédure. Ce fait est cependant sans pertinence pour l'issue du litige.

Enfin, en troisième lieu, les recourant reprochent au Tribunal de n'avoir pas constaté qu'aucune poursuite ne leur avait été notifiée en 2013, de sorte qu'il aurait pu, d'office, constater la prescription des indemnités pour occupation illicite.

Les recourants ne sauraient être suivis dans leur raisonnement. En effet, la prescription est une exception que le juge ne saurait soulever d'office (art. 142 CO). Dès lors, faute pour les recourants d'avoir soulevé, en première instance, l'exception de prescription, les premiers juges n'ont pas établi les faits de manière arbitraire.

Au vu de ce qui précède, force est d'admettre que le grief de constatation manifestement inexacte des faits ne peut être admis.

3. 3.1 Au fond, les recourants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que le cas était clair, dans la mesure où l'état de fait n'était, selon eux, pas clair.

Ils relèvent notamment que l'intimée a requis le paiement d'indemnités pour occupation illicite jusqu'au 15 novembre 2011, alors même qu'elle avait récupéré la possession des locaux le 13 octobre 2011, sans fournir d'explication complémentaire.

Dans le cadre de son mémoire de réponse à l'appel, la bailleresse a exposé qu'au vu de l'état des locaux, une relocation immédiate n'était pas envisageable, raison pour laquelle le paiement d'une indemnité pour occupation illicite d'un mois supplémentaire était requis.

3.2 En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque (let. a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (let. b) la situation juridique est claire.

3.3 L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur.

En vertu de l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Les faits qui demeurent sans détermination doivent être considérés comme non contestés au sens de cette dernière disposition (TAPPY, Dispense de preuve et renonciation à la preuve, 2012, n. 2.2).

En l'espèce, il faut donc considérer que l'état de fait n'était pas litigieux, faute pour les locataires d'avoir contesté les allégués de leur partie adverse.

3.4 La situation juridique est claire si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959).

Pour François BOHNET ("*La procédure sommaire*" in Procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, n. 66, p. 214; BOHNET, op. cit., art. 257 n. 16), en matière pécuniaire, les cas susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire de l'opposition, à savoir lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP). En d'autres termes, le bailleur peut, sur la base du contrat de bail, agir en paiement contre son locataire pour ce qui concerne les loyers échus, mais pas pour les indemnités dues postérieurement à la date pour laquelle le bail a été résilié (SJ 1984 p. 390).

En effet, si en règle générale les indemnités pour occupation illicite correspondent au montant du loyer brut, il n'en demeure pas moins que des exceptions sont possibles (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 87 et références citées) et que le fondement juridique de la prétention du bailleur demeure controversé, l'auteur précité retenant une violation contractuelle (art. 97 CO; LACHAT, op. cit., p. 821), alors

que le Tribunal fédéral oscille entre un contrat de bail de fait (ATF 131 III 257 et 119 II 437), un acte illicite (ATF non publié du 26.2.1991) et un enrichissement illégitime (ATF 119 II 437).

Cette interprétation de François BOHNET, trop restrictive, ne convainc pas. Le texte de l'art. 257 CPC ne fait nullement référence à une reconnaissance de dette, contrairement à l'art. 82 al. 1 LP. Par ailleurs, à l'admettre, la portée de l'art. 257 CPC, en matière pécuniaire, serait quasiment réduite à néant, puisque l'art. 251 let. a CPC prévoit d'ores et déjà l'application de la procédure sommaire s'agissant de décisions rendues en matière de mainlevée d'opposition.

Il y a ainsi lieu de considérer qu'en matière pécuniaire la situation juridique n'est pas seulement claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette, mais dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée.

3.5 L'indemnité pour occupation illicite correspond en règle générale au montant du loyer. Le bailleur peut aussi demander des dommages-intérêts pour d'autres dommages subis à cause du comportement du locataire par exemple la perte de loyer si les locaux n'ont pas pu être relevés immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

Le locataire a l'obligation de vider et nettoyer les locaux, de sorte que le bailleur peut réclamer le remboursement des frais qu'il a dû assumer en raison du fait que le locataire n'a pas exécuté son obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1).

En l'espèce, il ressort de la requête et des pièces déposées par la bailleuse devant le Tribunal que des travaux de remise en état ont dû être effectués après le départ des locataires, ce qui a empêché la location immédiate des locaux. Conformément à la jurisprudence précitée, la bailleuse était par conséquent en droit de réclamer la perte de loyer correspondante.

La situation juridique est dès lors claire pour ce qui concerne les indemnités pour occupation illicite dues jusqu'au 15 novembre 2011.

3.6 Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal doit être confirmé.

- 4.** 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 6 novembre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1175/2014 rendu le 23 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16436/2014-8-SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.