

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18637/2017

ACJC/686/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 JUIN 2018

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), appelants et
recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 septembre 2017,
tous deux représentés par Me Christiane PITTET-SMATI, mandataire, rue du Jeu-de-
l'Arc 9, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise c/o **D_____ SA**, _____ (GE), intimée, comparant par Me Daniel
BURKHARDT, avocat, rue de la Croix d'Or 10, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait
élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 juin 2018.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/905/2017 du 28 septembre 2017, expédié pour notification aux parties par plis du 4 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 5 pièces et demie situé au premier étage de l'immeuble _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé la C_____SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement entre eux, à payer à la C_____SA la somme de 99'991 fr. 20 (ch. 3), a déclaré non-fondées les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____, n° 2_____ et n° 3_____ (ch. 4) et a débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 5).
 - b.** Par acte expédié par la poste le 23 octobre 2017 et par l'intermédiaire d'un mandataire commun, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) déposent auprès de la Cour un acte intitulé « *appel* », concluant à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause en première instance. Avec cette écriture, ils produisent une copie du jugement attaqué et une copie d'une procuration signée par B_____.
 - c.** Par réponse du 8 novembre 2017, la C_____SA conclut à l'irrecevabilité de l'acte et, au fond, à la confirmation du jugement attaqué et à la condamnation de A_____ et B_____ aux frais judiciaires et aux dépens. Elle produit deux pièces qui constituent des copies de pièces se trouvant déjà au dossier de première instance.
 - d.** Par courrier du 15 décembre 2017, la mandataire des appelants a transmis à la Cour une procuration en sa faveur, signée par A_____.
 - e.** Par courrier du 27 décembre 2017, le greffe de la Cour a transmis aux appelants la réponse de l'intimée en indiquant que faute de faire usage de leur droit de répliquer dans un délai de 10 jours, l'acte ne serait pas pris en considération.
 - f.** Par avis du 18 janvier 2018, la Cour a informé les parties que, aucune réplique n'ayant été déposée, la cause était gardée à juger.
- B.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** En date du 25 avril 2014, A_____ et B_____, en tant que locataires, ont signé avec la C_____SA (ci-après : la bailleuse ou la propriétaire), en tant que bailleuse, un contrat de bail portant sur un appartement de 5 pièces et demie au premier étage de l'immeuble _____ à Genève.

b. Conclu pour une durée déterminée de trois ans, arrivant à échéance le 31 mai 2017, le contrat fixait le loyer à 2'692 fr. par mois et les charges à 216 fr. par mois.

c. Par courrier et avis officiel du 30 avril 2015, la bailleuse a résilié le bail avec effet au 30 juin 2015 pour défaut de paiement du loyer.

d. Les locataires ayant contesté en temps utile cette résiliation, le Tribunal des baux et loyers a rendu, en date du 15 septembre 2016, un jugement JTBL/836/2016 déclarant valable la résiliation susmentionnée.

e. Sur appel, la Cour de justice a rendu un arrêt ACJC/866/2017 le 12 juillet 2017 confirmant ledit jugement.

f. Cet arrêt n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal fédéral.

g. Par acte daté du 15 août 2017, C_____SA a requis du Tribunal des baux et loyers que A_____ et B_____ soient condamnés à évacuer l'appartement qui faisait l'objet du bail. L'exécution par la force publique était au besoin requise. Pour le surplus, la bailleuse concluait à ce que les locataires soient condamnés à lui verser la somme de 94'910 fr. 80 correspondant aux loyers et aux indemnités pour occupation illicite pour la période de novembre 2014 à juillet 2017 inclus, ainsi que les frais relatifs au chauffage.

h. A l'audience du 28 septembre 2017, devant le Tribunal des baux et loyers, B_____ a indiqué excuser sa mère A_____, qui n'avait selon lui pas pu venir car elle s'occupait de ses enfants. Il a affirmé vivre dans l'appartement litigieux avec son frère, ses cinq enfants, sa mère et son épouse. Sa mandataire a déclaré avoir l'intention de déposer une demande de révision contre l'arrêt rendu par la Cour de justice en juillet 2017, en raison d'un nouvel élément non révélé à l'audience. Elle a fait valoir que les appelants estimaient ne pas avoir été liés à la bailleuse par un contrat de bail. Le représentant de la propriétaire a affirmé que plus aucun versement n'était intervenu depuis novembre 2014 et que l'arriéré total s'élevait, au jour de l'audience, à 99'991 fr. 20. Il a également soutenu que A_____ avait quitté la Suisse, ce que le conseil des locataires a confirmé, indiquant que l'intéressée faisait des allers et retours entre la Suisse et l'Italie puisque son époux vivait dans ce dernier pays.

i. Par jugement du 28 septembre 2017, le Tribunal a constaté que la Cour de justice avait confirmé la validité du congé notifié le 30 avril 2015 pour le 30 juin 2015, de sorte que les locataires ne disposaient d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux. Dès lors, il y avait lieu de condamner les intéressés à évacuer ledit logement et d'autoriser la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement. S'agissant des loyers et indemnités, les premiers juges ont considéré comme établi que les

locataires devaient, au 30 septembre 2017, la somme de 99'991 fr. 20 et ont déclaré non fondées les oppositions formées aux commandements de payer notifiés aux locataires.

j. Expédié par courrier recommandé du 4 octobre 2017, le jugement susmentionné n'a été retiré à la poste ni par A_____, ni par la mandataire de B_____. Parvenu à l'office de poste des destinataires le 5 octobre 2017, le courrier contenant le jugement a été renvoyé à l'expéditeur, par l'office de poste, le 13 octobre 2017, respectivement le 16 octobre 2017.

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).

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

En l'occurrence, il ne fait pas de doute que cette valeur litigieuse est dépassée, puisque l'intimée a conclu en première instance à ce que les appelants soient notamment condamnés à lui verser une somme dépassant 99'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte, s'agissant du prononcé de l'évacuation et de la condamnation à verser une somme d'argent.

En revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

Selon l'art. 138, al. 1 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. L'art. 138 al. 3 CPC prévoit que l'acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (let. a).

En l'espèce, les envois susmentionnés ont fait l'objet d'un avis de retrait en date du 5 octobre 2017, au plus tôt. La notification est dès lors réputée accomplie sept jours plus tard, soit le 12 octobre 2017. Le délai d'appel de dix jours a débuté dès le lendemain, 13 octobre 2017, pour parvenir à échéance le dimanche 22 octobre 2017. En conséquence, l'appel pouvait encore être valablement expédié le premier jour ouvrable suivant, soit le lundi 23 octobre 2017 (art. 142 al. 3 CPC).

L'acte d'appel, respectivement le recours, a dès lors été déposé en temps utile.

1.3 L'acte d'appel doit contenir des conclusions formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande elles pourraient être reprises dans l'arrêt sans modification (arrêt du Tribunal fédéral 5A_663/2011 du 18 décembre 2011 consid. 4.3 et 4.5). L'appel ordinaire a un effet réformatoire et l'appelant doit prendre des conclusions au fond (ATF 137 III 617 consid. 4).

En l'espèce, l'appel ne comporte aucune conclusion réformatoire et une telle conclusion ne ressort pas non plus de la motivation de l'acte. Par conséquent l'appel est irrecevable.

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).

Le recours est recevable pour violation du droit ou pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. a et b CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les locataires n'ont produit aucune pièce nouvelle. Par ailleurs leur acte d'appel et de recours ne contient pas des faits ou des moyens de preuves nouveaux.

2. Même si l'appel avait été recevable, il n'aurait pas été fondé pour les motifs qui vont suivre.

Les appelants reprochent en bref au Tribunal d'avoir retenu qu'ils étaient locataires de l'appartement ici en cause. Dans la mesure où, selon leur point de vue, le contrat qui les liait à la propriétaire était un prêt à usage gratuit, la juridiction des baux et loyers ne serait pas compétente pour statuer sur la demande déposée. Par ailleurs, le dépôt d'une prochaine demande de révision de l'arrêt rendu le 12 juillet 2017 par la Cour ayant été annoncée, le Tribunal aurait dû surseoir à statuer et fixer une nouvelle audience à une date ultérieure afin de pouvoir en prendre connaissance.

2.1 Il est admis par l'ensemble des parties que l'arrêt rendu par la Cour de justice le 12 juillet 2017 n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal fédéral, de sorte qu'il est notamment revêtu de l'autorité de la chose jugée, en ce sens qu'il est obligatoire pour les parties et les tribunaux. Il ne peut plus être remis en cause que par la voie qui permet de revoir les décisions judiciaires, à savoir la révision.

Il découle de la décision judiciaire susmentionnée que les locataires ont conclu un contrat de bail à loyer avec l'intimée, lequel contrat s'est maintenu jusqu'au 30 juin 2015, suite à la résiliation intervenue par avis officiel du 30 avril 2015. A l'occasion d'une procédure ultérieure, les premiers juges ne pouvaient remettre en cause le contenu matériel de l'arrêt de la Cour de justice. C'est dès lors à juste titre qu'ils se sont basés sur cette dernière décision judiciaire pour retenir que les parties à la présente procédure avaient été liées par un contrat de bail à loyer. En décider autrement aurait manifestement violé le principe de l'autorité de la chose jugée.

Quant à la demande de révision, force est de constater qu'elle n'a pas été déposée par les locataires, contrairement à ce que ceux-ci annonçaient devant le Tribunal des baux et loyers. Dans la mesure où, même si cette demande de révision avait été déposée, elle ne suspend en principe pas la force de chose jugée, ni le caractère exécutoire de la décision visée (art. 331 al. 1 CPC), il n'y avait pas lieu de surseoir à statuer dans la présente cause.

- 3.** En ce qui concerne le recours contre les mesures d'exécution ordonnées par les premiers juges, les recourants ne font valoir aucun grief, de sorte que le recours est irrecevable.
- 4.** L'intimée, qui invoque l'art. 115 CPC, requiert la condamnation de sa partie adverse au paiement des frais judiciaires, ainsi que l'octroi de dépens.

4.1 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).

Les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi (art. 115 CPC). Procède notamment de la sorte la partie qui soutient en procédure une thèse si évidemment mal fondée que toute personne raisonnable s'en abstiendrait (TAPPY, in CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 115 CPC et les références citées). Le juge applique l'art. 115 CPC avec retenue (RÜEGG, BSK ZPO, 2013, n. 2 ad art. 115 CPC). Selon la lettre claire de l'art. 115 CPC, cette disposition ne s'applique qu'aux frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et non aux dépens (art. 95 al. 3 CPC; TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 115 CPC).

4.2 Certains des arguments invoqués par les appelants étaient certes dénués de pertinence. Cependant, leurs conclusions d'appel n'apparaissent pas mal fondées au point de justifier l'application de l'art. 115 CPC. Par ailleurs, compte tenu de la lettre claire de l'art. 115 CPC, l'intimée ne pouvait de toute façon pas prétendre à l'allocation de dépens.

Partant, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'art. 22 al. 1 LaCC.

* * * * *

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

Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 23 octobre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/905/2017 rendu le 28 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18637/2017-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2.