



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18637/2017

ACJC/1540/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2020**

Entre

1) Madame A _____, domiciliée _____, _____ (Italie),**2) Monsieur B** _____, domicilié _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 août 2019, comparant tous deux par Madame F _____, mandataire, domiciliée c/o Madame G _____, _____ (GE), à l'adresse de laquelle ils font élection de domicile,

et

SOCIETE C _____ **SA**, sise c/o **D** _____ **SA**, rue _____, Genève, 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 11.11.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/764/2019 du 19 août 2019 notifié aux parties le jour-même, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la demande en révision et en restitution des loyers trop perçus déposée le 24 mai 2019 (recte : 23 mai 2019) par B_____ et A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 2 septembre 2019, B_____ et A_____ ont formé recours contre ce jugement.

Ils ont conclu à la réformation du jugement, en ce sens que la demande en révision déposée le 23 mai 2019 soit déclarée recevable, à ce que la Cour dise et constate qu'ils avaient libéré de leur propre gré, en date du 31 juillet 2018, de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, sans intervention de la force publique, dise et constate que le montant initial du loyer de 2'692 fr. par mois, plus les charges de 216 fr. par mois, de l'appartement précité était abusif, fixe le montant initial du loyer à 1'110 fr., charges non comprises, du 1^{er} juin 2014 au 31 juillet 2018, ordonne la restitution par la SOCIETE C_____ SA des loyers trop perçus pour la période du 1^{er} juin 2014 au 31 juillet 2018, condamne la SOCIETE C_____ SA à leur payer à ce titre la somme de 77'469 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2017, leurs droits d'amplifier leurs conclusions devant être réservés, la SOCIETE C_____ SA devant être déboutée de toutes autres conclusions.

A titre subsidiaire, ils ont sollicité l'apport de la procédure C/2_____/2019 et, plus subsidiairement encore, ils ont conclu à la fixation du loyer initial à 1'910 fr. par mois, charges non comprises et à la condamnation de la SOCIETE C_____ SA au paiement en leurs mains de la somme de 38'397 fr. pour la période du 1^{er} juin 2014 au 31 juillet 2018, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2017.

b. Dans sa réponse au recours du 16 septembre 2019, la SOCIETE C_____ SA (ci-après : la bailleuse) a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement, à l'irrecevabilité de la demande en révision et en restitution des loyers trop perçus, et, plus subsidiairement encore, au déboutement de B_____ et A_____, à leur condamnation aux frais judiciaires et dépens, notamment une indemnité équitable de 3'446 fr. 40 pour les frais d'avocat encourus au sens de l'art. 115 CPC, et à une amende de 2'000 fr. pour usage de procédés téméraires selon l'art. 128 al. 3 CPC.

c. Dans leur réplique du 30 septembre 2019, B_____ et A_____ ont produit une pièce nouvelle (pièce n° 34), à savoir un courrier du 6 juin 2019 de leur conseil

adressé à celui de l'intimée en réponse à un allégué contesté figurant dans la réponse de cette dernière, et ont, pour le surplus, persisté dans leurs précédentes conclusions.

d. SOCIETE C_____ SA a dupliqué le 11 octobre 2019.

Elle a informé la Cour de ce que la cause C/2_____/2019 avait été suspendue par le Tribunal des baux et loyers jusqu'à droit connu dans la présente cause, selon ordonnance rendue le 1^{er} octobre 2019 (pièce n° 21).

Elle a conclu à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle produite tardivement par B_____ et A_____ et a persisté, pour le surplus, dans ses précédentes conclusions.

e. Les parties ont été informées le 21 octobre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

f. Par courrier du 23 octobre 2019, le conseil de B_____ et A_____ a informé la Cour de ce que la procédure pénale mentionnée dans la procédure était instruite sous numéro P/3_____/2019.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 25 avril 2014, A_____ et B_____, en tant que locataires, et la SOCIETE C_____ SA, en tant que bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, prenant effet le 1^{er} juin 2014 et venant à échéance le 31 mai 2017, et le loyer fixé au montant mensuel de 2'692 fr. plus 216 fr. de provisions pour charges au moyen d'une formule officielle de fixation du loyer initial, datée du 25 avril 2014 et contresignée par les deux locataires.

Selon cet avis de fixation officiel du 25 avril 2014, le loyer, passant de 12'120 fr. l'an à 32'304 fr. l'an, était justifié par l'adaptation aux loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO).

Le logement était précédemment occupé par E_____, mère de A_____ et grand-mère de B_____ pour un loyer de 2'200 fr. par mois, plus 216 fr. de charges ce qui ressortait notamment du contrat de bail signé par cette dernière le 23 avril 2003.

b. 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.

Contestée en temps utile par les locataires, le Tribunal des baux et loyers, par jugement JTBL/836/2016 du 15 septembre 2016, a confirmé la validité de cette résiliation (cause C/4_____/2015).

Le Tribunal a notamment écarté l'argumentation des locataires selon laquelle le bail avait été transformé en un contrat de prêt à usage, les autorisant à vivre gratuitement dans l'appartement.

Ce jugement a été confirmé, sur appel, par arrêt de la Cour de justice ACJC/866/2017 du 12 juillet 2017, qui n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal fédéral.

c. Par jugement JTBL/905/2017 du 28 septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par la voie de la procédure sommaire en cas clair, a prononcé l'évacuation immédiate de A_____ et B_____ de l'appartement de 5,5 pièces se trouvant au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et autorisé la SOCIETE C_____ SA à requérir leur expulsion par la force publique (cause C/18637/2017).

Il a également condamné A_____ et B_____ au paiement de la somme de 99'991 fr. 20 en mains de la bailleresse, ce montant couvrant les créances dues à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2014 au 30 septembre 2017, d'acompte de chauffage de mai 2016 à juillet 2017, de solde de chauffage 2014/2015 et de solde de chauffage 2015/2016.

Le Tribunal s'est fondé sur un décompte établi par la régie en charge de la gestion de l'immeuble au 30 septembre 2017, remis lors de l'audience du 28 septembre 2017, et non contesté par les locataires à cette occasion, ceux-ci ayant exposé que ce retard était dû au fait qu'ils considéraient ne pas être liés par un contrat de bail.

Ce jugement a fait l'objet d'un appel, déclaré irrecevable par arrêt de la Cour de justice (ACJC/686/2018) du 4 juin 2018. La Cour a retenu que son précédent arrêt du 12 juillet 2017 n'ayant fait l'objet d'aucun recours au Tribunal fédéral, il était revêtu de l'autorité de la chose jugée et ne pouvait plus être remis en cause, hormis par la voie de la révision.

Par arrêt ACJC/263/2018 du 5 mars 2018, la Cour de justice a déclaré irrecevable la demande de révision des locataires déposée le 6 février 2018, pour cause de tardiveté.

d. L'appartement a été restitué par les locataires le 31 juillet 2018.

e. Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2018 selon la procédure sommaire en cas clair, la SOCIETE C_____ SA a agi en paiement contre B_____. Elle a conclu à sa condamnation au paiement de la somme de

24'228 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2018, à titre d'indemnité pour occupation illicite et de charges de chauffage et eau chaude pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 juin 2018, et de la somme de 2'908 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de juillet 2018, et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuites n° 5_____ (cause C/6_____/2018).

B_____ a conclu au rejet de la demande principale et a pris des conclusions reconventionnelles en paiement, par la bailleresse, de la somme de 1'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2018 et de 1'044 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2018.

Lors de l'audience du 29 novembre 2018, le conseil de B_____ a soutenu que les précédentes procédures ayant opposé les parties avaient comme objet l'existence même d'un contrat de bail; il n'avait jamais été évoqué le fait qu'il n'y avait pas eu d'avis de fixation du loyer.

Par jugement JTBL/1085/2018 du 29 novembre 2018, le Tribunal a déclaré irrecevables tant la demande de la bailleresse que les prétentions reconventionnelles de B_____. Le Tribunal a retenu que B_____, s'était, lors de l'audience du 29 novembre 2018 à laquelle il était assisté de son conseil, prévalu de la nullité du loyer, faute d'existence d'un avis de fixation, et avait contesté le décompte chauffage; cette nullité était susceptible de remettre en cause le montant réclamé par la bailleresse. Quant aux questions de l'existence de cet avis et de l'éventuel abus de droit de B_____ de se prévaloir de cette nullité, elles dépassaient le cadre de la procédure en cas clair.

Aucun recours n'a été formé à la Cour contre cette décision.

f. Le 11 janvier 2019, la SOCIETE C_____ SA a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande en paiement, dirigée contre B_____ et A_____, à concurrence de la somme de 32'159 fr. 55 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2018 couvrant la période d'occupation des locaux du 1^{er} octobre 2017 au 31 juillet 2018, plus frais.

La cause a été enregistrée sous numéro C/2_____/2019.

La bailleresse a produit, dans cette procédure, l'avis officiel de fixation du loyer initial du 25 avril 2014. En complément de cette formule officielle, elle a produit, dans le cadre de la présente procédure, un courrier de la régie du 25 avril 2014, confirmant l'attribution du logement à B_____ et A_____ et sollicitant le retour du contrat de bail contresigné, et un autre, daté du

19 juin 2014, remettant à ces derniers un exemplaire du bail contresigné par la régie, un avis de fixation de loyer, des bulletins de versement et un bon d'entrée.

Selon ordonnance du 7 février 2019, notifiée aux parties le 8 février 2019, le Tribunal a transmis la demande du 11 janvier 2019 à B_____ et A_____ et leur a fixé un délai pour répondre.

B_____ et A_____ allèguent, sans être contredits, que cette ordonnance est parvenue au domicile de A_____ le 15 mars 2019.

g. Par demande datée du 23 mai 2019 et reçue par le Tribunal des baux et loyers le 28 mai 2019, B_____ et A_____ ont agi en révision à l'encontre du jugement (JTBL/905/2017) du 28 septembre 2017.

Leurs conclusions sont identiques à celles prises dans le cadre du présent recours.

Ils fondent leur demande de révision sur la découverte de l'existence de l'avis officiel de fixation du loyer initial du 24 avril 2014, produit, à leurs dires, pour la première fois dans la précédente procédure malgré les divers procès ayant opposé les parties. Ils expliquent en avoir pris connaissance à réception de la demande de la bailleuse déposée le 11 janvier 2019 dans la cause C/2_____/2019 communiquée par ordonnance du Tribunal du 7 février 2019.

Ils allèguent avoir ignoré l'existence de cet avis, l'avoir signé, mais ne jamais en avoir reçu copie, avoir déposé plainte pénale pour usure, en raison d'une hausse de loyer de 100% en leur défaveur, sans produire la moindre pièce à ce propos. La question du loyer et du montant réglé par E_____ n'avait jamais été tranchée, et l'existence ou non d'un avis de fixation initial pas abordée dans le jugement du JTBL/836/2016 du 15 septembre 2016 (cause C/4_____/2015) et la décision postérieure du 29 novembre 2018 (cause C/6_____/2018). Il s'agissait d'un fait et de moyens de preuve pertinents découverts après coup et qui n'avaient pu être invoqués dans les précédentes procédures.

h. Dans sa réponse du 8 juillet 2019, la SOCIETE C_____ SA a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande en révision et en restitution des loyers trop perçus. Subsidièrement, elle a conclu à ce qu'il lui soit donné acte d'avoir reçu de A_____ un paiement de 35'140 fr. 40 pour la période d'occupation illicite du 1^{er} octobre 2017 au 31 juillet 2018 et un paiement de 111'420 fr. 83 pour la période d'occupation illicite du 1^{er} novembre 2014 au 30 septembre 2017, et au déboutement de cette dernière. Plus subsidiairement encore, elle a réclamé la condamnation de B_____ et A_____ au paiement en ses mains de 4'308 fr. au sens de l'art. 115 CPC.

Elle a allégué que le loyer fixé pour l'appartement par E_____, précédente locataire depuis le 1^{er} mars 2003, s'était élevé à 2'200 fr. par mois, plus 216 fr. de

charges et que le montant de 1'210 fr. figurant sur l'avis officiel du 25 avril 2014 était erroné. S'agissant des sommes de 35'150 fr. 40 et 111'420 fr. 83 acquittées les 14 et 20 mai 2019, elles avaient été réglées par les locataires sans objection, ni réserve en vue de solder les poursuites déposées en validation de deux séquestres.

Concernant la découverte du motif de révision, les locataires avaient eu conscience de l'inexistence de l'avis de fixation du 25 avril 2014 au plus tard lors de l'audience du 29 novembre 2018, puisqu'ils avaient conclu à la nullité de la fixation du loyer dans le cadre de procédure en cas clair C/6_____/2018. Le délai de 90 jours pour agir en révision était donc échu. Les locataires soutenaient de mauvaise foi avoir découvert en mars 2019 seulement l'avis de fixation qu'ils avaient signé le 25 avril 2014 et reçu à leur domicile le 19 juin 2014; ils étaient donc forclos pour contester le loyer initial qu'ils n'avaient pas contesté dans le délai de 30 jours de l'art. 270 al. 1 CO.

i. Par détermination du 29 juillet 2019, A_____ et B_____ ont contesté avoir reçu le courrier de la régie du 19 juin 2014 et indiqué ne pas reconnaître la signature de E_____ portée sur le contrat de bail du 23 avril 2003, ainsi que sur l'avenant au bail du 17 septembre 2008, pièces qui étaient transmises au Procureur général dans le cadre de la plainte pénale pour usure.

j. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 29 juillet 2019.

EN DROIT

1. Selon l'art. 332 CPC, la décision sur la demande en révision peut faire l'objet d'un recours.

En l'espèce, le recours a été déposé dans le délai et selon la forme prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable (art. 321 al. 1 CPC).

2. Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle n° 34 déposée par les recourants à l'appui de leur réplique est par conséquent irrecevable, tout comme l'est la pièce nouvelle n° 21 déposée par l'intimée à l'appui de la duplique du 11 octobre 2019. Les allégations nouvelles contenues dans le courrier des recourants du 23 octobre 2019 doivent également être déclarées irrecevables.

3. Le Tribunal a retenu que l'avis de fixation du loyer initial du 25 avril 2014 et son contenu n'avaient pas été découverts par les recourants puisqu'ils étaient déjà en leur possession; n'ignorant pas l'existence de cet avis - qu'ils avaient signé - la diligence requise aurait dû les conduire à retrouver ou demander la production de cette pièce dans le cadre des procédures en contestation de congé puis en

évacuation où la question du montant du loyer dû pouvait être examinée. L'argument du caractère abusif du loyer tiré de la découverte de l'avis n'était pas pertinent pour remettre en cause l'évacuation prononcée dans le jugement du 15 septembre 2016 et le congé du 30 avril 2015, entré en force et exécutoire; la demande de révision était en outre tardive dès lors que les recourants avaient contesté la validité du loyer initial lors de l'audience du 29 novembre 2018. Le Tribunal a conclu que les conditions d'une révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC n'étaient pas réalisées.

Les recourants font grief au Tribunal d'avoir établi les faits de manière manifestement inexacte en retenant qu'ils étaient en possession de l'avis de fixation du loyer initial du 25 avril 2014 du seul fait qu'il comportait leur signature. Il ne pouvait non plus leur être reproché de ne pas avoir retrouvé cet avis dans les deux procédures ayant abouti à des jugements définitifs et exécutoires : la première avait porté sur la transformation d'un contrat de bail en un prêt à usage si bien que la question de la validité du montant du loyer ne s'était pas posée; la seconde avait trait aux arriérés de loyers dans le cadre d'une procédure sommaire dans laquelle ils n'avaient pu se déterminer, leur précédent conseil venant de cesser de défendre leurs intérêts.

3.1 Aux termes de l'art. 328 al. 1 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance (let. a) lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision (let. b) lorsqu'une procédure pénale établit que la décision a été influencée au préjudice du requérant par un crime ou un délit, même si aucune condamnation n'est intervenue; si l'action pénale n'est pas possible, la preuve peut être administrée d'une autre manière, ou (let. c) lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable.

Le délai pour demander la révision est de nonante jours à compter de celui où le motif de révision est découvert (art. 329 al. 1 CPC). Il n'est pas nécessaire que le requérant ait une connaissance certaine du fait nouveau sur lequel il fonde sa demande; il faut qu'il en ait une conscience «suffisamment sure», de simples suppositions ne faisant pas courir le délai. Si le requérant à connaissance de l'existence de la preuve sans être en mesure de la produire, il est censé s'en prévaloir en exposant ce qu'il entend démontrer par l'élément nouvellement découvert qu'il invoque (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 5 et 6 ad art. 329 CPC).

Bien que les recourants se réfèrent à l'existence d'une plainte pénale déposée contre l'intimée pour usure, ils ne se prévalent pas, à juste titre, du motif de révision prévu à l'art. 328 al. 1 let. b CPC.

En effet, aucun titre versé à la procédure ne permet d'établir l'existence d'une procédure pénale susceptible d'avoir la moindre influence sur le sort de la présente cause, faute de production de tout élément à son propos à l'exception de la seule allégation - non démontrée - du dépôt d'une plainte pénale pour usure. L'une des conditions de cette disposition fait donc défaut (cf. à ce propos, arrêt du Tribunal fédéral 5F_20/2014 du 3 novembre 2014 consid. 3).

L'art. 328 al. 1 let. a CPC exige la réalisation de cinq conditions :

- la partie requérante invoque un ou des faits, ou un ou des moyens de preuve,
- ces faits ou ces moyens de preuve sont pertinents, c'est-à-dire propres à modifier l'état de fait qui est à la base de la décision litigieuse et à conduire à une décision différente en fonction d'une appréciation juridique correcte,
- ces faits ou ces moyens de preuve existaient déjà lorsque le jugement a été rendu, autrement dit, les faits se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables, c'est-à-dire jusqu'au début des délibérations. Sont des faits antérieurs (ou des pseudo-nova; unechte Noven) les faits qui existaient déjà au début des délibérations alors que sont des faits postérieurs (ou vrais nova; echte Noven) les faits qui se sont produits après ce moment-là,
- ces faits ou ces moyens de preuve ont été découverts après l'ultime moment où ils pouvaient encore être invoqués dans la procédure principale, et
- la partie requérante n'a pas, malgré toute sa diligence, invoqué ces faits dans la procédure précédente (ATF 143 III 272 consid. 2.2 et 2.3.1; ACJC/758/2019 du 27 mai 2019 consid. 2.2.1). Le requérant doit avoir été empêché sans sa faute de se prévaloir de faits ou preuves pertinentes dans la procédure précédente, en particulier parce qu'il ne les connaissait pas, nonobstant la diligence exercée. Son ignorance doit être excusable (arrêt du Tribunal fédéral 4F_22/2011 du 21 février 2012 consid. 2.1 à propos de l'art. 123 al. 2 let. a LTF). Ces faits doivent être pertinents, c'est-à-dire de nature à modifier l'état de fait qui est à la base de la décision entreprise et à conduire à une solution différente en fonction d'une appréciation juridique correcte. Il y a lieu de conclure à un manque de diligence lorsque la découverte de faits ou de moyens de preuve nouveaux résulte de recherches qui auraient pu et dû être effectuées dans la procédure précédente. On n'admettra qu'avec retenue qu'il était impossible à une partie d'alléguer un fait déterminé dans la procédure antérieure, car le motif de révision des faux nova ne doit pas servir à remédier aux omissions de la partie requérante dans la conduite du procès (arrêts du Tribunal fédéral 4A_570/2011 du 23 juillet 2012 consid. 4.1 et 4F_6/2013 du 23 avril 2013 consid. 3.1 à propos de l'art. 123 al. 2 let. a LTF).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le motif de révision invoqué par les recourants ne répondait pas aux conditions posées par l'art. 328 al. 1 let. a CPC.

Tout d'abord, le fait pertinent découvert après coup évoqué par les recourants pour fonder leur droit à la révision est l'absence d'usage par l'intimée de la formule officielle de fixation du loyer initial, ce qui ouvre, à son sens, la possibilité d'invoquer la nullité du loyer initial. La connaissance de ce fait était certaine pour les recourants, à tout le moins depuis le jour de l'audience du 29 novembre 2018 lors de laquelle le recourant et son conseil l'ont expressément soulevé. Lors de cette audience, le Tribunal devait statuer sur les prétentions en paiement formulées par la bailleuse pour la période d'occupation illicite des locaux par les recourants d'octobre 2017 à juillet 2018; la nullité de la fixation du loyer a été précisément invoquée pour faire obstacle à ces conclusions condamnatoires. Le fait que les recourants n'aient pris connaissance, selon eux, de cet avis officiel qu'à compter du 15 mars 2019 et qu'ils aient allégué ignorer son existence n'y change rien. Au contraire, la production par l'intimée de cet avis contresigné par les deux recourants permettait de mettre sérieusement en doute la position exprimée par ces derniers quant à l'absence de tout usage de ladite formule.

Le délai de 90 jours pour agir en révision était donc bien échu lors du dépôt de la requête le 23 mai 2019, le délai ayant commencé à courir le 29 novembre 2018.

De plus, le Tribunal n'a pas établi les faits de manière manifestement inexacte en retenant que les recourants n'ignoraient pas l'existence de cet avis puisqu'ils l'avaient signé. Pour seule explication, les recourants soutiennent que le fait que l'avis officiel leur avait été présenté pour signature ne signifiait pas qu'ils en avaient effectivement pris possession. Toutefois, la possession de cet avis par les recourants semble être confirmée par la remise, par courrier du 19 juin 2014, d'un exemplaire du bail contresigné par la régie et de l'avis de fixation de loyer. Les recourants admettent avoir été en possession du bail remis dans le même courrier, mais contestent avoir jamais reçu le courrier du 19 juin 2014. La jurisprudence reconnaît que c'est au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle alléguée par le bailleur d'apporter la preuve que celui-ci a commis une erreur lors de la mise sous pli (ATF 142 III 369 consid. 4.2). Cela étant, ce point peut rester indécis dans la mesure où la possession dudit avis n'est pas décisive. En effet, dans l'examen de la diligence qui pouvait être attendue par les recourants dans la procédure précédente, est déterminant le fait que les recourants ont effectivement eu connaissance de l'existence de l'avis fixation du 24 avril 2014 qu'ils admettent avoir signé. La constatation de ce fait n'est d'ailleurs pas remise en cause par les recourants. Ces derniers ne sont ainsi pas fondés à soutenir avoir découvert cet avis en mars 2019 alors que la connaissance de son existence en 2014 est attestée par la signature qu'ils y ont apposée.

Ainsi, du fait que les recourants n'ignoraient pas l'existence de cet avis, le Tribunal a retenu à bon droit que la diligence requise aurait dû les conduire à retrouver ou demander la production de cette pièce dans le cadre des procédures en contestation de congé puis en évacuation où la question du montant du loyer dû pouvait être examinée. Dans cette deuxième procédure - qui a abouti au jugement du 28 septembre 2017 -, l'intimée a allégué et prouvé par titres être au bénéfice d'une créance d'arriérés de loyers, indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2014 au 30 septembre 2017, d'acomptes de chauffage de mai 2016 à juillet 2017, de solde de chauffage 2014/2015 et de solde de chauffage 2015/2016, arrêtée par le Tribunal à 99'991 fr. 20. Le fait que cette procédure ait été instruite selon la procédure sommaire en cas clair ne dispensait pas les recourants de faire les recherches nécessaires en sollicitant du juge ou de la partie adverse la production de l'avis de fixation du loyer initial dont ils connaissaient l'existence pour l'avoir signé ou en soulevant, à ce stade déjà, l'absence de tout usage de cet avis officiel et la nullité du loyer. La procédure sommaire n'empêche en effet pas la partie défenderesse de faire valoir tout moyen de droit utile susceptible de faire obstacle aux prétentions émises par la partie requérante (cf. notamment les art. 253 et 254 CPC).

Cette diligence pouvait d'autant plus être attendue que des conclusions condamnatoires en paiement du loyer arriéré étaient prises et que le recourant était assisté au procès de son conseil juridique auquel le jugement du 28 septembre 2017 a été notifié, à son domicile élu. Un manque de diligence des recourants dans la conduite du procès a donc été retenu à juste titre par le Tribunal, ce qui l'a conduit à considérer que les conditions de recevabilité de la demande de révision fixées à l'art. 328 al. 1 let a CPC n'étaient pas réunies.

Le recours contre le jugement querellé qui conclut à l'irrecevabilité de la demande de révision sera donc rejeté.

4. 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). La conclusion de l'intimée sera dès lors rejetée.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 2 septembre 2019 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/764/2019 du 19 août 2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18637/2017-7-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Stéphane PENET et 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 à 15'000 fr.