REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19564/2021 **ACJC/302/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 MARS 2022

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2021, 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

1) Madame C_____, intimée, représentée par D_____, _____ [GE], en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,
2) Madame E_____ et Monsieur F_____, tous deux domiciliés _____, Genève, autres intimés, comparant d'abord par Me Serge PATEK, avocat, puis en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.03.2022.

EN FAIT

A. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____ est propriétaire d'un appartement de trois pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis avenue 1_____ à G_____ [GE].

b. Par contrat signé le 29 octobre 2018, F_____ et E_____ ont pris à bail cet appartement avec effet dès le 1er décembre 2018 pour une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement d'année en année.

c. Le loyer mensuel, charges en 150 fr. non comprises, a été fixé à 1'600 fr.

d. Début décembre 2018, F_____ et E_____ ont sous-loué l'appartement à A_____ pour un loyer de 1'900 fr. par mois charges comprises. Un contrat de sous-location daté du 3 décembre 2018 a été signé par les parties, prenant effet le même jour, son échéance étant fixée au 3 décembre 2019.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été établi.

Le 3 décembre 2019, un nouveau contrat de sous-location a été signé aux mêmes conditions, la nouvelle échéance étant fixée au 3 décembre 2020, avec clause de renouvellement.

e. L'appartement est occupé par le sous-locataire et B_____.

f. Par courrier du 21 mai 2021 adressé à C_____, F_____ et E_____ ont déclaré résilier le bail principal pour le 31 août 2021, ce qui a été accepté par la bailleresse.

g. F_____ a résilié le contrat de sous-location par avis officiel du 20 mai pour le 31 août 2021.

h. Par requête en protection de cas clair du 14 octobre 2021, C_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en évacuation, dirigée tant à l'encontre de F_____ et E_____ que de A_____ et B_____, assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation. Elle a également conclu au paiement par F_____ et E_____, subsidiairement par A_____, de la somme de 1'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2021.

La requête mentionne que F_____ et E_____ étaient représentés par Me Serge PATEK et A_____ et B_____ par l'ASLOCA.

i. Les citations de F_____ et E_____ à comparaître à une audience fixée le 23 novembre 2021 ont été notifiées, dans un seul pli, à l'étude de Me PATEK. Le

dossier ne comporte pas de pièce dont résulterait que l'étude de cet avocat aurait redonné au Tribunal la convocation destinée à E_____.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 23 novembre 2021, C_____ a persisté dans ses conclusions, actualisant sa demande en paiement à hauteur de 5'300 fr. Elle avait découvert l'existence de la sous-location à la suite de la résiliation du bail par les locataires en mai 2021.

F_____, assisté d'une avocate excusant Me PATEK, a déposé un chargé de pièces, comportant notamment une procuration signée par lui seul en faveur de celui-ci. Il ne s'est pas opposé à la requête en évacuation s'en rapportant à justice sur ce point. Il a déclaré que le sous-locataire, qui avait indiqué vouloir quitter l'appartement en mai 2021, ne payait plus de loyer depuis juin 2021. Il s'était acquitté lui-même des loyers des mois de juin, juillet et août 2021 en mains de la bailleresse. Rien n'avait été versé depuis lors.

E_____ ne s'est pas présentée. Le procès-verbal d'audience indique qu'elle était excusée. Le dossier ne comporte aucune pièce relative à une demande de dispense de comparution à l'audience. Il ne résulte pas du procès-verbal d'audience que le Tribunal aurait interrogé l'avocate excusant Me PATEK sur le sort réservé à la citation qui avait été expédiée à son étude à destination de E_____.

A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, contestant la clarté du cas. Ils ont nié l'existence d'une sous-location et invoqué l'existence d'un bail entre eux et la propriétaire, F_____, qui n'avait selon eux jamais occupé l'appartement, avait agi comme le représentant de cette dernière. Ils ont relevé que A_____ avait introduit par devant le Tribunal des baux et loyers, le 7 octobre 2021, une action en annulation de congé à l'encontre de F_____ ainsi que le 14 octobre 2021, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une demande en fixation judiciaire du loyer à l'encontre de F_____ et E_____. Ils ont en outre invoqué la compensation, raison pour laquelle ils avaient cessé tout versement. Subsidiairement, ils ont conclu à un sursis humanitaire de neuf mois, A_____ étant sans emploi fixe avec un enfant de trois ans.

Ils ont produit des pièces.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

B. Par jugement JTBL/991/2021 du 23 novembre 2021, le Tribunal des baux, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné F_____, E_____, 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 en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné

F_____ et E_____, conjointement et solidairement, à verser à C_____ la somme de 5'300 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2021 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a notifié, dans la même enveloppe, le jugement en cause à F_____ et E_____, à l'adresse de l'étude de Me PATEK. Le dossier ne comporte pas de pièce dont résulterait que l'expédition du jugement destiné à E_____ aurait été redonné au Tribunal par l'étude de Me PATEK.

C. **a.** Par acte expédié le 10 décembre 2021 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 1, 2 et 4 de son dispositif. Ils ont conclu, principalement à ce que la Cour déclare irrecevable la requête formée par C_____ le 14 octobre 2021, et, subsidiairement, leur accorde un sursis humanitaire au 30 octobre 2022.

b. Par arrêt ACJC/1705/2021 du 22 décembre 2021, la Cour a constaté la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement attaqué.

c. Dans sa réponse du 23 décembre 2021, C_____ a conclu au déboutement de A_____ et B_____ de leurs conclusions.

d. Par réponse du 27 décembre 2021, F_____ a conclu à la confirmation de la décision querellée.

e. Par déterminations spontanées du 20 janvier 2022, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer et des conclusions en paiement, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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).

2. Il convient de relever d'office que le jugement attaqué est affecté d'un vice de procédure. En effet, le jugement querellé a été notifié à E_____, dans la même enveloppe que celle destinée à F_____, à l'adresse du conseil de ce dernier. La

citation de E_____ à l'audience du Tribunal a été adressée au conseil de son époux.

2.1 Le tribunal doit donner à la partie citée l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). S'il décide de citer les parties à une audience, il le fait en conformité des art. 133 ss CPC.

Le droit d'être entendu protégé par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit d'être cité régulièrement aux débats. Cette garantie a pour but d'assurer à chaque partie le droit de ne pas être condamnée sans avoir été mise en mesure de défendre ses intérêts (ATF 131 I 185 consid. 2.1; 117 Ib 347 consid. 2b/bb). L'atteinte causée par le défaut d'une citation valablement notifiée est d'une gravité telle qu'elle ne peut pas être réparée devant l'instance de recours; si cette atteinte est réalisée, la cause doit être renvoyée à l'autorité de première instance (ATF 138 III 225 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4.1.2).

2.2 Les jugements nuls sont dépourvus de tout effet juridique (ATF 129 I 361 consid. 2.3; ZINGG, in Berner Kommentar I, 2012, n. 98 ad art. 59 CPC; BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civil, 2ème éd 2019, n. 106 ad art. 59 CPC).

La nullité d'un jugement ne peut être retenue qu'à titre exceptionnel, lorsqu'il est entaché de vices particulièrement graves qui doivent être manifestes ou aisément reconnaissables, et pour autant que la sécurité juridique ne soit pas sérieusement compromise. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision. Les principaux motifs de nullité résident dans l'incompétence d'une autorité ou dans des violations crasses de règles procédurales (ATF 138 II 501 consid. 3.1; 137 I 273 consid. 3.1). Les violations du droit d'être entendu sont en soi guérissables et n'entraînent en principe que l'annulabilité de la décision viciée. La nullité doit cependant être retenue en cas d'atteinte spécialement grave aux droits essentiels des parties (ATF 129 I 361 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2015 du 25 juin 2015 consid. 3 et les arrêts cités). Le fait d'utiliser la voie édictale alors que ses conditions ne sont pas réalisées constitue un motif de nullité (ATF 129 I 361 consid. 2.2; 136 III 571 consid. 6.3), tout comme l'absence de notification d'une décision : tant qu'un jugement n'a pas été communiqué, il est inexistant et n'entre pas en force (ATF 141 I 97 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.3.2).

L'absence de notification doit être distinguée de la notification irrégulière, laquelle ne constitue pas nécessairement une cause de nullité; la protection des parties est suffisamment réalisée lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité. Il convient donc d'examiner, d'après les circonstances du cas

concret, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice. Il s'impose de s'en tenir aux règles de la bonne foi, qui imposent une limite à l'invocation d'un vice de forme (ATF 122 I 97 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 précité, ibid).

2.3 En l'espèce, en raison de la mention, sur la requête en évacuation formée par la bailleresse, de ce que E_____ et son époux étaient représentés par le même conseil, la citation à comparaître à l'audience du Tribunal a été adressée, dans le même pli, à l'étude dudit conseil. Il n'apparaît pas que celui-ci ait réagi à réception de cette convocation pour informer le Tribunal de son absence de constitution pour E_____; c'est seulement à l'audience du Tribunal du 23 novembre 2021 qu'il a déposé une procuration en sa faveur établie par F_____ seul, sans se prononcer spontanément sur la question à propos du sort réservé à la convocation de E_____. Il apparaît ainsi que les premiers juges auraient dû constater que la précitée n'avait pas été valablement citée. On ignore par ailleurs sur la base de quel élément le Tribunal a consigné au procès-verbal que l'intimée aurait été excusée à l'audience.

E_____ a ainsi été privée de la possibilité de défendre ses intérêts, notamment de contester l'état de fait ou d'opposer à l'action des objections ou exceptions pouvant conduire à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair.

De surcroît, alors que le Tribunal avait dans son dossier une procuration émanant de F_____ en faveur de Me PATEK, il a notifié l'exemplaire du jugement destiné à E_____, sans au demeurant entraîner de protestation de la part de l'étude. Il s'ensuit que le jugement n'a pas été notifié à la précitée.

Le droit d'être entendu de la précitée ayant été violé et le vice procédural étant particulièrement grave, le jugement attaqué sera annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il donne à l'intéressée l'occasion de se déterminer par écrit ou oralement conformément à l'art. 253 CPC, puis rende une nouvelle décision.

3. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; 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 10 décembre 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/991/2021 rendu le 23 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19564/2021-7-SD.

Au fond :

Annule ce jugement.

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

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.