



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/22888/2018

ACJC/797/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 3 JUIN 2019**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_** et **Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 janvier 2019, comparant par Me Steve ALDER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**C\_\_\_\_\_SA**, p.a. **D\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ (VD), intimée, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, case postale 234, 1001 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.06.2019.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/22/2019 du 11 janvier 2019, reçu par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 16 janvier 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné les précités à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute personne faisant ménage commun avec eux l'appartement n° 1\_\_\_\_\_ de 5 pièces situé au 22<sup>ème</sup> étage et la cave n° 2\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis [au no.] \_\_\_\_\_, avenue 3\_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a autorisé 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\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ - SA la somme de 7'121 fr. 75 (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 conditions du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257d CO étaient réunies. Constatant par ailleurs que l'appartement n'avait pas été restitué à la fin du bail, ils ont ordonné l'évacuation des locataires, et prononcé des mesures d'exécution directe. Enfin, ils ont condamné les locataires au règlement des arriérés de loyer, respectivement des indemnités pour occupation illicite, impayés au 31 octobre 2018. Ils ont en revanche déclarées irrecevables les conclusions de la bailleresse visant à condamner les locataires au paiement des indemnités pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux, dans la mesure où cela équivaldrait à un jugement conditionnel.

- B. a.** Par acte expédié le 28 janvier 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel et recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal, afin qu'une nouvelle décision soit rendue.

**b.** Dans sa réponse du 14 février 2019, C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les appelants ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 22 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

**a.** Les parties ont conclu le 20 mars 2015 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces, n° 1\_\_\_\_\_, au 22<sup>ème</sup> étage et d'une cave n° 1\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis [au no.] \_\_\_\_\_, avenue 3\_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_.

**b.** Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'680 fr. par mois.

**c.** Par avis comminatoire du 17 janvier 2018, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours le montant de 8'020 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2017 au 31 janvier 2018, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**d.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 27 mars 2018, résilié le bail pour le 30 avril 2018.

**e.** Par requête en protection du cas clair du 10 octobre 2018, la bailleuse a saisi le Tribunal d'une demande d'évacuation avec clause d'exécution directe et demande en paiement s'agissant des loyers et indemnités pour occupation illicite impayés.

**f.** Une première audience de débats s'est tenue le 22 novembre 2018, à l'issue de laquelle un procès-verbal indiquant le nom des juges siégeant a été remis aux parties, les locataires étant représentés par leur conseil.

**g.** Une seconde audience de débats a été convoquée le 6 décembre 2018. A cette occasion, le Tribunal a siégé dans une composition différente de celle de l'audience précédente, les deux juges assesseurs ayant été remplacés, sans qu'aucune précision à ce propos ne soit fournie aux parties.

A l'issue de l'audience, le procès-verbal indiquant le nom des juges siégeant a été remis aux parties, et la cause a été gardée à juger. Les locataires étaient représentées, respectivement assisté, de leur conseil.

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C\_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas - ce qui est le cas en l'espèce, puisqu'à aucun moment au cours de la procédure les appelants n'ont contesté que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées -, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt

---

du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2), correspondant à la durée de la procédure.

Le Tribunal fédéral a retenu qu'une procédure en expulsion par la voie du cas clair est d'une durée de six mois, sans tenir compte des différences cantonales quant à la durée effective de telles procédures (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

Compte tenu du montant mensuel du loyer, charges comprises, de 2'680 fr., la valeur litigieuse est supérieure au seuil de 10'000 fr. (6 x 2'680 fr. = 16'080 fr.), indépendamment du montant visé par les conclusions en paiement. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation.

**1.2** En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par le Tribunal au chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

**1.3** Le délai d'appel et de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC), comme c'est le cas en l'espèce.

Interjetés dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'appel et le recours sont recevables.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), alors que le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**2.** Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir siégé dans la même composition lors des deux audiences de débats, les deux juges assesseurs ayant été remplacés lors de la seconde audience. Faute d'avoir été informés de ce changement de composition et des motifs ayant présidé à cette modification, ils invoquent la violation de l'art. 30 al. 1 Cst.

**2.1** Selon l'art. 30 al. 1 Cst. et l'art. 6 par. 1 CEDH, toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Cette réglementation vise à éviter que des tribunaux ne soient constitués spécialement pour le jugement d'une affaire et à empêcher que les juges choisis pour statuer dans une affaire déterminée ne le soient de façon à influencer le jugement. Un tribunal dont la composition n'est pas justifiée par des motifs objectifs viole le droit à la garantie constitutionnelle du juge indépendant et impartial. Les parties à la procédure ont droit à ce que l'autorité judiciaire soit composée régulièrement (ATF 137 I 340 consid. 2.2.1).

La composition et la formation des tribunaux civils appelés à statuer relèvent de l'organisation judiciaire cantonale (art. 3 CPC; Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 ch. 5.1 p. 6875 ad art. 3). Le tribunal est ainsi valablement constitué lorsqu'il siège dans une composition qui correspond à ce que le droit cantonal prévoit. Le droit des parties à une

composition régulière du tribunal impose des exigences minimales au droit d'organisation judiciaire cantonal, de façon à éviter les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges ad hoc ou ad personam (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_731/2007 du 20 août 2008 consid. 2.2.1).

Selon la jurisprudence, l'art. 30 al. 1 Cst. n'exige pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure, notamment pour l'audition des témoins qui peut être attribuée à un juge délégué ou instructeur (cf. art. 155 al. 1 CPC), et pour le jugement (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_731/2007 précité consid. 2.2.3 et les arrêts cités). La modification de la composition du tribunal en cours de procédure ne constitue donc pas en tant que telle une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. Elle s'impose nécessairement lorsqu'un juge doit être remplacé par un autre ensuite de départ à la retraite, d'élection dans un autre tribunal, de décès ou en cas d'incapacité de travail de longue durée (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_731/2007 précité consid. 2.2.3).

Si une modification intervient dans la composition du tribunal de première instance constitué initialement, il appartient au tribunal d'attirer l'attention des parties sur le remplacement de juges qui est envisagé et les raisons qui le motivent ; les parties ne peuvent se voir reprocher un défaut de motivation de leur grief de violation de l'art. 30 al. 1 Cst. (art. 310 let. a CPC) que si elles connaissent les motifs justifiant le changement. Le droit à une composition régulière du tribunal doit être examiné de la même façon que le droit à un tribunal indépendant (ATF 142 I 93 consid. 8.2; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.1; 4A\_430/2016 du 7 février 2017 consid. 2).

Si les parties au procès ont en principe droit à ce que seuls les juges ayant eu connaissance de leurs différents allégués ainsi que de la procédure probatoire participent à la décision, l'intervention pour la première fois dans le cadre du processus décisionnel d'un juge qui a pu prendre connaissance de l'objet du procès par l'étude du dossier est cependant suffisante (ATF 141 V 495 consid. 2.3).

La partie qui a connaissance d'un motif de récusation ou d'un autre vice dans la composition du tribunal doit l'invoquer aussitôt, sous peine d'être déchu du droit de s'en prévaloir ultérieurement. Il est en effet contraire aux règles de la bonne foi de garder en réserve le moyen tiré de la composition irrégulière du tribunal pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 139 III 120 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D\_54/2015 du 23 février 2016 consid. 2.2).

Le recourant représenté par un avocat devant la juridiction cantonale est présumé connaître la composition de cette autorité, si celle-ci ressort clairement du site Internet officiel du canton, de sorte qu'il ne saurait attendre le prononcé du jugement cantonal pour soulever une violation de l'art. 30 al. 1 Cst.

(ATF 139 III 120 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_1216/2013 du 27 mai 2014 consid. 6.4 et 6B\_42/2009 du 20 mars 2009 consid. 3.3).

**2.2** En l'espèce, alors même que leur conseil, au plus tard à l'issue de l'audience du 6 décembre 2018, a eu connaissance du vice invoqué relatif à la composition du Tribunal - puisqu'il avait alors en mains les deux procès-verbaux d'audience mentionnant les noms des juges siégeant -, ce n'est que dans le cadre de leur appel que les locataires ont soulevé pour la première fois cette informalité, soit le 28 janvier 2019.

Cette invocation est tardive, au regard des jurisprudences précitées. Dès lors, faute d'avoir invoqué aussitôt ce vice, les appelants sont déchus de leur droit de s'en prévaloir devant la Cour de céans, leur comportement à ce propos enfreignant les règles de la bonne foi.

Les appelants ne font valoir aucun autre grief à l'encontre du jugement entrepris qui est au demeurant conforme au droit. Il sera donc intégralement confirmé.

- 3.** 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 et le recours interjetés le 28 janvier 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/22/2019 rendu le 11 janvier 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22888/2018-7-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, 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.*