



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24572/2019

ACJC/688/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 MAI 2020**

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2019, comparant par Me Alexis ROCHAT, avocat, rue du Rhône 118, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise Immeuble _____, _____, _____ (VS), intimée, comparant par Me Cédric BERGER, avocat, rue François-Bellot 12, case postale 3397, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1263/2019 du 10 décembre 2019, reçu par les parties le 21 janvier 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la villa, sise 1_____ à D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir leur évacuation par la force publique 10 jours après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné conjointement et solidairement A_____ et B_____ à payer à C_____ SA 91'000 fr., avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2019 (ch. 3), déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 4), autorisé C_____ SA à prélever la somme précitée sur la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA en date du 12 septembre 2018 (référence n° 2_____) (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. a. Le 31 janvier 2020, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, dise que le cas n'était pas clair, renvoie C_____ SA à agir selon la procédure ordinaire et la déboute de toutes ses conclusions.

Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour dise que les loyers d'octobre 2018 à septembre 2019 devraient être réduits de 30% et les fixe à 9'100 fr. par mois (conclusion n° 7).

Ils ont produit des pièces nouvelles.

b. Le 14 février 2020, C_____ SA a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la page 7 de la pièce 5 et la pièce 6 de ses parties adverses, ainsi que leur conclusion tendant à la réduction du loyer et confirme le jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 11 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ et B_____, en tant que locataires, et C_____ SA, en tant que bailleuse, ont conclu le 23 août 2018 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa sise 1_____ à D_____ (GE).

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 13'000 fr. par mois.

Le bail a été conclu pour une durée déterminée d'une année, du 24 août 2018 au 24 août 2019.

Le contrat précise que la maison fait l'objet d'un séquestre et que l'Office des poursuites, en tant que gérant légal, approuve le contrat.

b. Le 4 octobre 2018, les locataires, se référant à des échanges de correspondance préalables entre les parties, ont adressé un courrier à F_____, administrateur de la bailleuse, à l'adresse de la société G_____ SA à H_____ (VS).

Ils ont relevé que la maison, même si elle était "magnifique" d'un point de vue architectural, présentait de nombreux défauts. Ces défauts étaient notamment les suivants : un arbre mort mettait en danger la sécurité des locataires, l'éclairage et le portail ne fonctionnaient pas, les débris de verre et bois entravant l'usage du jardin n'avaient pas été évacués contrairement à ce qui avait été convenu lors de l'état des lieux, des affaires encombrantes appartenant à l'ancien propriétaire étaient toujours entreposées dans les locaux, la porte-fenêtre de la cuisine était cassée et ne fermait pas, l'alarme était défectueuse (les locataires avaient fait faire un devis de réparation en 1'874 fr.), de nombreux travaux de peinture convenus entre les parties restaient à effectuer, une marche de la piscine était cassée, la lucarne des combles n'avait pas de poignée et était inutilisable, une fenêtre du haut était cassée, la porte-fenêtre de la chambre à coucher enfant au rez-de-chaussée était cassée et ne pouvait plus être verrouillée, la hotte d'aspiration de la cuisine ne fonctionnait pas, de même que le flexible de douche de la piscine et les volets n'avaient toujours pas été repeints, contrairement à ce qui avait été convenu.

Les locataires relevaient que la bailleuse avait promis de remédier à une partie des défauts, mais que ces promesses n'avaient toujours pas été concrétisées. Ils ajoutaient qu'ils avaient dû engager divers frais concernant le jardin, dont ils sollicitaient le remboursement.

A défaut de réaction de la bailleuse avant la fin du mois d'octobre 2018, les locataires se réservaient la possibilité de consigner le loyer ou de le réduire du montant des travaux qu'ils auraient eux-mêmes à effectuer.

c. Par avis comminatoire du 28 mai 2019, C_____ SA a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 26'000 fr. à titre d'arriéré de loyer pour les mois d'avril et de mai 2019 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. En date du 2 septembre 2019, la bailleuse a accordé aux locataires un ultime délai au 30 septembre 2019 pour restituer les locaux, relevant que l'arriéré de loyer de juin à août 2019 était de 52'000 fr.

e. Le 24 septembre 2019, C_____ SA a fait savoir aux locataires qu'elle les autorisait à demeurer dans la maison jusqu'au 30 septembre 2019, moyennant

paiement des loyers en retard et de l'indemnité pour le mois de septembre 2019.

f. Le 1^{er} octobre 2019, B_____ a répondu à C_____ SA qu'il avait connu de nombreux et importants problèmes tout au long de la location, dont il avait fait part à réitérées reprises à la bailleuse, qui n'avait jamais jugé bon d'intervenir.

Il s'était récemment séparé de sa compagne et attendait une confirmation de mise à disposition d'un nouveau logement pour quitter les lieux.

g. Un état des lieux de sortie est intervenu le 9 octobre 2019. Il en ressort notamment que la porte-fenêtre de la cuisine et celle de la chambre d'enfant ne fermaient pas. Deux autres fenêtres de la cuisine étaient défectueuses. Les coffres ne fonctionnaient pas, de même que plusieurs lampes. Des murs et plafonds étaient fissurés et présentaient des traces d'humidité, il y avait des travaux de peinture à faire, des fenêtres à régler. Le sous-sol était partiellement inondé. La piscine extérieure ne fonctionnait pas et les installations extérieures étaient affectées de traces d'humidité et d'usure.

Suite à cet état des lieux, la mandataire de la bailleuse a relevé "l'état d'impeccable de propreté et soin laissé par le locataire sortant".

Les locataires sont demeurés dans les locaux après l'état des lieux de sortie.

h. Le 31 octobre 2019, C_____ SA, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'évacuation des locataires, prononce des mesures d'exécution directe, condamne les locataires à lui verser 13'000 fr. par mois avec intérêts à 5% l'an, du 1^{er} juin 2019 jusqu'à la date de libération des locaux et ordonne la libération en sa faveur du compte de garantie de loyer.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 10 décembre 2019, les locataires se sont rapportés à justice sur les conclusions en évacuation et en exécution, relevant que le bail avait pris fin le 24 août 2019 avant d'être prolongé à fin septembre 2019. B_____ habitait seul dans la maison et y recevait ses enfants âgés de 2 et 5 ans. Il recherchait, en vain, un nouveau logement. Le cas n'était pas clair. Une partie du loyer était contestée en raison de défauts affectant la maison, en particulier les deux portes fenêtres qui ne fermaient pas. Ce défaut était intervenu quelques semaines après l'entrée dans les locaux. Les locataires admettaient devoir 39'000 fr. à leur partie adverse.

C_____ SA a persisté dans ses conclusions, en précisant ce qui suit "A ce jour l'arriéré s'élève à 39'000 fr. (...). Nous concluons au paiement de 91'000 fr. à titre d'arriérés au 31 décembre 2019".

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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 peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer en 13'000 fr. par mois et des conclusions pécuniaires prises par les parties, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte qu'il est recevable, sous réserve des conclusions subsidiaires des appelants, traitées sous consid. 2 ci-dessous.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les appelants ont produit une pièce nouvelle et ont pris des conclusions nouvelles subsidiaires en réduction du loyer.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC, sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi

exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 En l'espèce, la pièce 6 nouvelle produite par les appelants est irrecevable, conformément à la jurisprudence susmentionnée. Il en va de même de leurs conclusions subsidiaires nouvelles en réduction du loyer, qui ne se fondent sur aucun fait nouveau recevable en application de l'art. 317 CPC.

Le récépissé d'envoi de la pièce 5 des appelants est par contre recevable, car il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle.

- 3.** Le Tribunal a retenu que les allégations des appelants concernant les défauts de la villa n'étaient pas suffisantes pour faire échec aux prétentions de l'intimée, étant précisé que les appelants n'avaient entrepris aucune démarche en lien avec les prétendus défauts. Les loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période de juin à décembre 2019 étaient par conséquent dus. Les conclusions de l'intimée en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux étaient par contre irrecevables.

Les appelants soutiennent que l'état de fait est contesté car ils avaient, peu après leur prise de possession de la villa, fait valoir que celle-ci était affectée de nombreux défauts. Les plus importants consistaient dans le fait que deux portes fenêtres du rez-de-chaussée ne fermaient pas, ce qui causait des problèmes de sécurité et avait engendré beaucoup d'inquiétude pour eux. Les conclusions en paiement de l'intimée devaient ainsi être ainsi déclarées irrecevables, ce qui entraînait le rejet de la requête de cas clair dans son ensemble.

3.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la

conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

Lorsque la demande porte sur différentes prétentions, le juge peut admettre partiellement le cas clair et le juger partiellement irrecevable (BOHNET, Commentaire romand, n. 16a ad art. 257 CPC).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, il apparaît que les appelants ont fait valoir le 4 octobre 2018, à savoir quelques mois après leur entrée dans la villa louée, que celle-ci était affectée de nombreux défauts.

Le fait que le courrier en question ait été adressé à F_____, administrateur de la bailleuse, à l'adresse de la société G_____ SA et non à celle de l'intimée n'est pas pertinent. Ces deux entités qui avaient, à l'époque des faits, les mêmes organes, à savoir I_____ et F_____, sont toutes les deux sises à H_____ (VS) font en effet visiblement partie du même groupe de sociétés. Rien ne permet par conséquent de retenir que le courrier des appelants du 4 octobre 2018 ne serait pas parvenu à l'intimée. Celle-ci ne le soutient d'ailleurs pas.

L'existence de défauts est rendue vraisemblable par le constat d'état des lieux de sortie, établi le 9 octobre 2019. En effet, vu la nature des défauts, à savoir notamment deux portes-fenêtres du rez-de-chaussée qui ne ferment pas, des fuites d'eau, des traces d'humidité et des fissures dans les murs et compte tenu de la courte durée du bail, ceux-ci ne sont probablement pas imputables aux appelants. Cela n'est au demeurant pas allégué par l'intimée, dont la mandataire a souligné qu'ils avaient rendu les locaux en très bon état.

Il n'est pas non plus établi, contrairement à ce que fait valoir l'intimée, que les appelants connaissaient et avaient accepté ces défauts au moment de l'état des lieux d'entrée.

Ledit état des lieux d'entrée n'a pas été produit et la teneur du courrier des appelants du 4 octobre 2018 contredit les allégations de l'intimée sur ce point. Il ressort en effet de cette lettre que plusieurs échanges de correspondances sont intervenus entre les parties au sujet des défauts et que l'intimée avait promis d'en réparer une partie, ce qu'elle n'a pas fait.

Les défauts allégués ne sont par ailleurs pas insignifiants.

Il résulte de ce qui précède que les appelants ont fait valoir devant le Tribunal des objections et exceptions motivées et concluantes à la prétention en paiement formée par l'intimée.

L'on ne saurait, sur la base du dossier et des moyens de preuve limités disponibles dans le cadre d'une procédure pour cas clair, écarter d'emblée comme infondée la créance en réduction du loyer opposée en compensation par les appelants à l'intimée.

L'état de fait relatif aux conclusions en paiement de l'intimée est par conséquent litigieux et n'est pas susceptible d'être immédiatement prouvé, de sorte qu'il n'y a pas à faire droit, dans le cadre de la présente procédure en cas clair, aux conclusions en paiement de l'intimée dans la mesure où celles-ci dépassent le montant reconnu par les appelants, soit 39'000 fr.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé sera dès lors réformé en ce sens que les appelants seront condamnés à verser 39'000 fr. à l'intimée. Cette somme portera intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2019, cette dernière date n'étant contestée par aucune des parties.

Les conclusions en paiement de l'intimée seront déclarées irrecevables pour le surplus.

Le fait que la prétention en paiement de l'intimée soit partiellement écartée n'a pas pour conséquence, contrairement à ce que les appelants soutiennent, d'entraîner l'irrecevabilité des conclusions en évacuation et en exécution prises par l'intimée.

En effet, le cas d'espèce se distingue de celui ayant donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_768/2012 cité par les appelants en ce sens que les différentes conclusions de l'intimée sont divisibles et portent sur des prétentions différentes.

Le cas est clair s'agissant de l'évacuation et de l'exécution de celle-ci. En effet, les appelants ne contestent pas que le bail a pris fin et ils n'ont formé aucun grief contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal.

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé seront par conséquent confirmés.

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.

* * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 janvier 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1263/2019 rendu le 10 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24572/2019, sous réserve de la conclusion subsidiaire n° 7 des appelants tendant à ce que la Cour dise que les loyers des mois d'octobre 2018 à septembre 2019 doivent être réduits à 9'100 fr., laquelle est irrecevable.

Au fond :

Annule le chiffre 3 de ce jugement et, statuant à nouveau :

Condamne A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ SA 39'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2019.

Déclare irrecevables pour le surplus les conclusions en paiement de C_____ SA.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.