REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2628/2022 **ACJC/1174/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 SEPTEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2022, comparant en personne,

et

Monsieur C_____ et **Madame D_____**, domiciliés _____, intimés, comparant tous deux par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.09.2022.

EN FAIT

A. **a.** Le 26 mars 2019, C_____ et D_____, bailleurs, ont conclu avec A_____ et B_____, locataires, un contrat de bail portant sur une maison mitoyenne de 7 pièces, sise 1_____ à E_____ (Genève).

Le bail était conclu du 15 avril 2019 au 30 avril 2020, renouvelable d'année en année, sauf résiliation trois mois avant la fin du contrat.

Le loyer mensuel, y compris les charges (de 450 fr.), était de 5'250 fr.

b. Le 2 mai 2020, C_____ et A_____, avec la précision que ce dernier était seul locataire, ont signé un document intitulé "Renouvellement du contrat de bail à loyer du 26 mars 2019". Le bail était ainsi prolongé pour une durée ferme de douze mois, du 1er mai 2020 au 30 avril 2021, les conditions pour le renouvellement demeurant inchangées. L'acompte pour charges était porté à 700 fr. par mois, soit un loyer mensuel total de 5'500 fr.

c. Par courriers séparés du 26 novembre 2020, C_____ et D_____ ont mis les locataires en demeure de leur payer immédiatement la somme totale de 7'500 fr., correspondant au loyer et charges du mois de novembre 2020 ainsi qu'au solde du décompte de charges arrêté au 3 mai 2020.

Considérant que les montants réclamés n'avaient pas été payés, les bailleurs, par avis séparés du 6 janvier 2021, ont résilié le contrat avec effet au 28 février 2021.

Par requête en protection du cas clair du 15 mars 2021, les bailleurs ont conclu à la condamnation des locataires à leur restituer immédiatement la maison mitoyenne sise 1_____ à E_____, à être autorisés à requérir immédiatement leur évacuation par la force publique. La cause a été enregistrée sous n° C/2_____/2021.

Les locataires n'étaient ni présents ni représentés à l'audience du Tribunal du 29 avril 2021.

Par jugement JTBL/375/2021 du 17 mai 2021, le Tribunal a notamment condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison mitoyenne sise 1_____ à E_____ (ch. 2), et autorisé D_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et A_____ ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec eux dès l'entrée en force du jugement.

Par jugement JTBL/514/2021 du 11 juin 2021 dans la même cause, le Tribunal a notamment rejeté la requête en restitution formée par A_____ le 13 mai 2021.

Par arrêt ACJC/134/2022 du 31 janvier 2022, la Cour a confirmé ce second jugement.

Par arrêt ACJC/133/2022 du 31 janvier 2022, la Cour a déclaré irrecevable la requête en évacuation et en exécution formée par C_____ et D_____ le 15 mars 2021 à l'encontre de A_____ et B_____.

Elle a considéré que les avis comminatoires n'étaient pas conformes aux exigences légales et qu'en conséquence les résiliations qui les avaient suivies n'étaient pas valables, ce que le juge aurait dû constater à la lecture des pièces produites. Le cas n'était pas clair et c'est en violation de l'art. 234 CPC que le Tribunal avait retenu qu'il l'était et qu'il avait prononcé l'évacuation des locataires.

d. Parallèlement, par courriers recommandés du 15 janvier 2021 aux locataires, les bailleurs ont également résilié le bail pour sa prochaine échéance contractuelle, soit le 30 avril 2021.

Cette résiliation n'a pas fait l'objet d'une contestation.

e. Par requête en protection du cas clair du 11 février 2022, les bailleurs ont conclu à la condamnation des locataires à évacuer immédiatement la maison mitoyenne sise 1_____ à E_____, et à être autorisés à requérir immédiatement leur évacuation par la force publique.

f. Le 21 février 2022, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience devant se tenir le 17 mars 2022. Les plis destinés aux locataires ont été distribués le 23 février 2022.

g. Lors de l'audience devant le Tribunal du 17 mars 2022, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, exposant au surplus que le montant de l'arriéré était de 86'650 fr.

Les locataires n'étaient ni présent ni représentés.

h. Par jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, notifié par huissier judiciaire le 24 mars 2022 à B_____ et A_____, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison mitoyenne de sept pièces sise 1_____ à E_____ (ch. 1), autorisé C_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ et de A_____ ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec eux dès

l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure est gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré qu'il n'était pas contesté ni contestable que les congés notifiés aux locataires le 15 janvier 2021 l'avaient été valablement, et que ces derniers ne les avaient pas contestés sans toutefois restituer les locaux à l'échéance du contrat ; par conséquent, les bailleurs étaient fondés à solliciter leur évacuation, laquelle était dès lors ordonnée. Il était également fait droit aux mesures d'exécution forcée requises, les locataires, défaillants, n'ayant fait valoir aucun intérêt qu'il se justifierait de prendre en considération dans le cadre d'une pesée en la matière, laquelle n'avait pas lieu d'être dans ces circonstance.

B. **a.** Par acte expédié à la Cour le 4 avril 2022, B_____ et A_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent notamment l'annulation. Ils prennent en sus de nombreuses conclusions, parmi lesquelles la prise en considération de leur situation socio-professionnelle.

Ils allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles, dont notamment un certificat médical qui justifierait leur absence à l'audience du 17 mars 2022.

b. Par arrêt présidentiel du 8 avril 2022, la Cour a constaté la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris, et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Par mémoire réponse du 8 avril 2022, C_____ et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité des tous les faits, moyens de preuve et conclusions contenus dans le recours, au rejet de celui-ci, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de leurs parties adverses de toutes autres conclusions.

d. Les appelants ont répliqué par courriers des 18 et 22 avril 2022, alléguant des faits nouveaux et produisant des pièces nouvelles.

Par duplique du 3 mai 2022, les intimés ont conclu à l'irrecevabilité de la réplique du 22 avril 2022, car tardive, persisté dans leurs conclusions du 8 avril 2022 et produit des pièces nouvelles.

e. Les parties se sont encore exprimées par courriers des 16 et 19 mai 2022.

f. Elles ont été informées par plis du greffe de la Cour du 20 mai 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. 1.1

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque le litige porte sur une décision prise dans le cadre d'une procédure en cas clair portant sur une requête en expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, le prononcé, par le Tribunal, de l'évacuation des locataires est contesté, de sorte que la voie de l'appel est ouverte, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. au vu du loyer des locaux loués de 5'500 fr. par mois.

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 al. 1 let. a et 319 let. a CPC).

1.1.2 L'appel, respectivement le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée. Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 311, 314 al. 1 CPC; art. 321 al. 1 et 2 CPC). La procédure en protection du cas clair est soumise à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC).

Pour satisfaire à l'exigence de motivation posée à l'art. 311 al. 1 CPC (respectivement 321 CPC), il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Le recours doit par ailleurs comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur

des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3).

1.1.3 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 défaillant ne peut faire valoir, dans un appel, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (WILLISEGGER, Commentaire bâlois, 2ème éd. 2013, n. 30 ad art. 234 CPC).

Le contrôle de l'application du droit matériel (resp. du droit de procédure) doit pouvoir être effectué, sur la base du seul dossier soumis au premier juge, par l'autorité de recours saisie d'un appel d'un jugement rendu par défaut, sauf à priver le défaillant de toute voie de recours; ses conclusions en appel ne doivent pas être qualifiées de conclusions nouvelles en tant qu'elles ne concluent qu'au déboutement. En effet, le principe de la bonne foi implique de considérer que celui qui ne prend aucune conclusion en première instance n'acquiesce pas à la demande, mais est présumé s'y opposer. De la sorte, des conclusions en déboutement prises en appel ne sont que les conclusions implicites de première instance formalisées. Des conclusions différenciées ou comportant des objections ou exceptions ne pourraient par contre pas être reçues (TAPPY, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 438 et 439, n. 99; ACJC/190/2016).

1.1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

1.1.5 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la

contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

1.1.6 En vertu de l'article 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2).

1.2

1.2.1 En l'espèce, les appelants, qui n'étaient ni présents ni représentés devant le Tribunal, ne font valoir aucun grief lié aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations ou convocations. Ils ne soutiennent pas que les premiers juges auraient fait une mauvaise application du droit sur la base du dossier qui leur était soumis. Ils se limitent à exposer des faits nouveaux, dénués de pertinence sans préjudice de leur recevabilité, sans exposer en quoi les premiers juges auraient erré en considérant que les résiliations du 15 janvier 2021 étaient valables, et en prononçant leur évacuation.

Pour cette raison, l'appel doit être déclaré irrecevable. Il n'est dès lors pas nécessaire de se prononcer sur la recevabilité de la réplique des appelants du 22 avril 2022 ni sur les écritures postérieures des parties.

Quand bien même les appelants ont conclu à ce que la précarité de leur situation professionnelle soit prise en compte, il ne peut être considéré qu'ils ont formé

recours contre les mesures d'exécution, en l'absence de toute critique ou conclusion sur ce point.

1.2.2 Les appelants "constatent que le jugement n'est pas assez détaillé et motivé" et demandent "l'explication du Tribunal par rapport à l'établissement des faits".

Le grief n'est pas fondé. Le Tribunal a en effet exposé brièvement les faits pertinents et les motifs sur lesquels il a fondé sa décision. Même à admettre une violation du droit d'être entendu, la Cour, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit dans le cadre du présent appel pourrait y remédier.

1.2.3 Même à considérer la production par les appelants d'un certificat médical pour justifier de leur absence à l'audience du 17 mars 2022 comme une requête de restitution, celle-ci devrait être déclarée irrecevable, voire rejetée, car mal adressée, et les conditions de l'art. 148 CPC n'étant pas réalisées.

2. Eut-il été recevable que l'appel serait infondé.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 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). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Secondement, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5).

2.1.2 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

2.2 En l'espèce, il ressort du dossier soumis au Tribunal que le bail a été résilié le 21 janvier 2021 pour le 30 avril 2021, soit dans les délais prévus par le contrat et selon la forme prescrite, ce que les appelants ne contestent pas. Aucune procédure en contestation de ce congé n'a d'ailleurs été intentée. Les premiers juges étaient ainsi fondés à considérer que le cas était clair et à prononcer l'évacuation des appelants, ceux-ci ne disposant plus d'un titre les autorisant à demeurer dans la villa louée.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 4 avril 2022 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/213/2022 rendu le 17 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2628/2022-7-SE.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.