REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2628/2022 **ACJC/1032/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 AOÛT 2023

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2023, 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 15.08.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/153/2023 du 2 mars 2023, reçu par les parties le 4 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, sur le principe de l'admission de la demande de révision, a déclaré irrecevable la demande en révision du jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022 déposée par A_____ et B_____ le 23 novembre 2022 (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 328 al. 1 let. a CPC n'étaient pas réalisées. En effet, les locataires ne démontraient ni ne rendaient vraisemblable l'existence d'un ou plusieurs faits pertinents, soit de nature à modifier l'état de fait qui était à la base du jugement et à conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte, et qui auraient été découverts après coup, soit après l'ultime moment auquel ils pouvaient encore être utilement invoqués dans la procédure principale. En réalité, il s'agissait manifestement de faits connus qu'ils auraient pu et dû faire valoir lors des débats tenus dans la procédure précédente. De plus, les locataires n'avaient pas fait preuve de toute la diligence nécessaire pour invoquer ces faits dans la procédure précédente. Enfin, le Tribunal a laissé ouverte la question de l'intérêt digne de protection à contester ou remettre en cause des décisions judiciaires en lien avec le bien immobilier considéré, dans la mesure où l'évacuation matérielle des locataires avait eu lieu, et que le jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022 ordonnant leur évacuation était devenu définitif et exécutoire.

B. **a.** Par acte expédié le 14 mars 2023 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les recourants) forment "appel/recours" contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils demandent également que l'effet suspensif soit accordé au "recours/appel" et à ce que des instructions impératives soient données au Tribunal pour qu'il reconnaisse B_____ comme le seul locataire.

b. Dans sa réponse du 17 mars 2023, C_____ et D_____ (ci-après : les intimés) concluent, préalablement, à la condamnation des recourants à une amende pour plaideur téméraire, et, principalement, au rejet du recours.

c. Les recourants ont répliqué le 6 avril 2023 et produit des nouvelles pièces, soit des photographies non datées de la maison objet du bail et une capture d'écran, sur laquelle figurent des SMS également non datés.

d. Les parties ont été avisées le 2 mai 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 26 mars 2019, C_____ et D_____, bailleurs, ont conclu avec B_____ et A_____, locataires, un contrat de bail portant sur une maison mitoyenne de 7 pièces, sise no. _____, chemin 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.

Le 2 mai 2020, C_____ et B_____, 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.

b. Première résiliation

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.

Ils ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en protection du cas clair, concluant notamment à l'évacuation des locataires, avec mesures d'exécution directe le 15 mars 2021 (C/2_____/2021).

Le jugement JTBL/375/2021 du 17 mai 2021, condamnant notamment A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison mitoyenne sise no. _____, chemin 1_____ à E_____ et autorisant D_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec eux dès l'entrée en force du jugement, a été annulé par arrêt ACJC/133/2022 du 31 janvier 2022, la Cour déclarant irrecevable la requête en évacuation et en exécution formée par C_____ et D_____ le 15 mars 2021 à l'encontre de B_____ et A_____.

c. Deuxième résiliation

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

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

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 no. _____, chemin 1_____ à E_____, et à être autorisés à requérir immédiatement leur évacuation par la force publique (C/2628/2022).

Bien que les plis contenant la convocation à l'audience aient été retirés par les locataires, ceux-ci n'étaient ni présents ni représentés 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.

L'appel interjeté le 4 avril 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/213/2022 rendu le 17 mars 2022 par le Tribunal et prononçant leur évacuation, les bailleurs étant autorisés à recourir à la force publique dès l'entrée en force du jugement, a été déclaré irrecevable par arrêt de la Cour ACJC/1174/2022 du 12 septembre 2022 dans la cause C/2628/2022-7-SE. La Cour a notamment retenu que les appelants ne critiquaient pas le jugement en ce qu'il retenait que les résiliations du 15 janvier 2021 étaient valables, ni en ce qu'il avait été fait application des dispositions sur les conséquences du défaut.

Par arrêt 4A_471/2022 du 31 octobre 2022, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par les locataires contre l'arrêt de la Cour précité.

Le jugement JTBL/213/2022 rendu le 17 mars 2022 est ainsi devenu définitif et exécutoire.

Le 9 décembre 2022, l'huissier judiciaire ayant procédé à l'évacuation des locataires a remis aux bailleurs les clés de la maison mitoyenne sise no. _____, chemin 1_____ à E_____.

d. Troisième résiliation

Par avis comminatoires du 16 février 2022, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 81'400 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de novembre 2020 à février 2022 et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Les sommes réclamées n'ayant pas été réglées dans le délai imparti, le 6 mai 2022, les bailleurs ont saisi le Tribunal d'une requête en protection du cas clair, concluant à l'évacuation des locataires, avec mesures d'exécution directe (C/3_____/2022).

Par jugement JTBL/532/2022 du 6 juillet 2022, le Tribunal a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi

que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison de 7 pièces sise chemin 1_____ no. _____ à E_____ et autorisé C_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités, dès l'entrée en force du jugement.

Par arrêt ACJC/77/2023 du 23 janvier 2023, la Cour a constaté que l'appel et le recours interjetés par les locataires contre le jugement précité étaient devenus sans objet, au motif que depuis le dépôt de l'appel, le jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022 (dans la cause C/2628/2022), condamnant les locataires à évacuer la maison mitoyenne de sept pièces sise no. _____, chemin 1_____ à E_____ et autorisant les bailleurs à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement était devenu définitif et exécutoire.

e. Demande de révision

Le 23 novembre 2022, A_____ et B_____ ont saisi le Tribunal d'une demande de révision du jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, concluant principalement à la prolongation du contrat de bail au délai maximal prévu par la loi, subsidiairement à l'annulation du jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, et l'octroi de l'effet suspensif "au recours", plus subsidiairement à l'annulation de la force exécutoire dudit jugement et encore plus subsidiairement à l'octroi d'un délai humanitaire pour trouver un logement.

Elles ont notamment fait valoir que A_____ n'avait jamais donné procuration à B_____ pour la représenter dans la procédure et que son adresse serait route 2_____ no. _____ à F_____, de sorte qu'elle ignorait tout de la procédure et que son droit d'être entendue aurait été violé. Les avis de résiliation avaient été mal adressés.

Par ordonnance du 12 décembre 2023, le Tribunal a imparti un délai à A_____ et B_____ déposer une requête signée par les deux parties, ce qui a été fait le 22 décembre 2022.

Le 14 décembre 2023, les bailleurs informaient le Tribunal que l'évacuation matérielle des locataires avait eu lieu le 9 décembre 2023.

Par ordonnance du 25 janvier 2023, le Tribunal a imparti aux bailleurs un délai au 13 février 2023 pour se déterminer sur la demande en révision.

Par détermination écrite du 31 janvier 2023, les bailleurs ont conclu à ce que le Tribunal constate que la demande de révision était infondée.

Le 2 février 2023, ces déterminations ont été transmises aux locataires, avec la précision que la cause serait gardée à juger dans un délai de dix jours dès la notification. Ce courrier a été retiré par les locataires le 7 février 2023.

Les locataires ont répliqué le 17 février 2023, exposant qu'ils n'avaient pas remis les clés aux bailleurs. Il ne ressort pas du dossier que cette réplique ait été transmise aux bailleurs.

EN DROIT

1. **1.1** 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 par la loi, de sorte qu'il est recevable (art. 321 al. 1 CPC) sous cet angle.

1.2 A teneur de l'art. 321 al. 1 CPC, il incombe à la partie recourante de motiver son recours, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 concernant l'appel, dont les principes sont applicables au recours; cf. CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale in SJ 2009 II p. 257 ss, p. 265).

Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit ainsi pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que la recourante attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 précité).

En l'espèce, la motivation des recourants est confuse et contradictoire. La recevabilité du recours sera cependant admise, dans la mesure où celui-ci doit en tout état être rejeté.

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

Les pièces nouvelles déposées par les recourants, ainsi que leurs conclusions en constatation de droit, sont irrecevables.

3. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir tardé à statuer, d'avoir appliqué la procédure sommaire, sans entendre les parties, alors que dans leur demande de révision ils se plaignaient principalement d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent également au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte.

3.1

3.1.1 Une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance 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 (art. 328 al. 1 let. a CPC).

Le tribunal notifie la demande en révision à la partie adverse pour qu'elle se détermine, sauf si la demande est manifestement irrecevable ou infondée (art. 330 CPC).

La demande en révision ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision. Le tribunal peut suspendre le caractère exécutoire de la décision. Il ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 331 CPC).

Du point de vue de la procédure, il faut considérer que la révision suit la même procédure que celle appliquée lors de la procédure initiale (HOFMANN / LÜSCHER, Le Code de procédure civile, Berne 2023, 3ème éd., p. 308).

La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC.

3.1.2 Une autorité commet un déni de justice formel si elle n'entre pas en matière sur une cause qui lui est soumise, dans le délai et les formes requis, alors qu'elle doit en connaître (ATF 135 I 6 consid. 2.1, JdT 2011 IV 17; 134 I 229 consid. 2.3, JdT 2009 I 325).

L'art. 29 al. 1 Cst. consacre un droit général à obtenir un jugement dans un délai raisonnable. Ce qui doit être considéré comme une durée raisonnable de la procédure doit être déterminé selon le cas concret, eu égard au droit à une procédure équitable ainsi qu'aux circonstances particulières de fait et de procédure. Il faut notamment prendre en considération la difficulté et l'urgence de la cause, ainsi que le comportement des autorités et des parties (ATF 138 I 256, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_684/2013 du 1 avril 2014 consid 6.2; 4A_744/2011 du 12 juillet 2012 consid. 11.2).

3.1.3 Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision

touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2;
127 I 54 consid. 2b).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le Tribunal n'a pas tardé dans la conduite de la procédure en révision. En effet, il a été saisi le 22 novembre 2022 d'une demande comportant un vice formel. Le 12 décembre 2022, il a imparti un délai aux recourants pour corriger leur acte en y apposant la signature manquante. Une fois reçu l'acte dûment signé, le Tribunal a imparti, par ordonnance du 25 janvier 2023, un délai raisonnable aux intimés pour se déterminer. Quinze jours après avoir reçu la réplique des recourants, le Tribunal a rendu la décision querellée.

Il est vrai que le Tribunal n'a pas statué sur la requête d'effet suspensif contenue dans l'acte du 22 novembre 2022. Cela étant, une fois l'acte rectifié, soit le 22 décembre 2022, l'évacuation des recourants avait été exécutée, ce dont le Tribunal avait été informé par les bailleurs, de sorte que la requête d'effet suspensif était devenue sans objet. Aucun retard à statuer ne saurait ainsi être reproché au Tribunal.

La requête d'effet suspensif formée à l'appui du recours était également sans objet, ce qui n'a pas fait l'objet d'une décision expresse, sans qu'aucun argument ne puisse en être tiré à ce stade.

S'agissant de la procédure appliquée, le grief des recourants tombe également à faux. La procédure applicable au jugement dont la révision est requise était la procédure sommaire (procédure en protection du cas clair). Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a appliqué ladite procédure à la révision dont il était saisi. Dans ce cadre, il n'était pas tenu de convoquer les parties à une audience. Les recourants ont pu s'exprimer tant dans leur acte du 22 novembre 2022 que dans leur réplique du 17 février 2023. Les recourants ne sauraient se plaindre de ce que celle-ci n'aurait pas été transmise aux bailleurs. Ils n'exposent pas non plus en quoi les arguments contenus dans cette écriture seraient de nature à modifier l'issue du litige. Leur droit d'être entendus n'a pas été violé.

Les arguments en lien avec le défaut de procuration de B_____ pour représenter A_____ dans la procédure, la validité des résiliations du 15 janvier 2021 et la violation du droit d'être entendue de cette dernière, soulevés à l'appui de la demande de révision, ont été examinés par la Cour dans son arrêt du 12 septembre 2022, rendu sur appel contre le jugement dont la révision est sollicitée. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que les arguments soulevés à l'appui de la

demande en révision ne remplissaient pas les conditions de l'art. 328 al. 1 let. a CPC.

Les critiques des recourants en lien avec l'arrêt ACJC/133/2022 rendu dans la cause C/2_____/2021 sont sans pertinence.

En conclusion, le recours infondé, sera rejeté.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 14 mars 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/153/2023 rendu le 2 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2628/2022-8-SD.

Au fond :

Le rejette.

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.