

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26535/2010

ACJC/661/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 MAI 2013**

Entre

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, domiciliés 1\_\_\_\_\_, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2011, comparant d'abord par Me William Rappard, avocat, puis par Me Nils de Dardel, avocat, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

C\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Raija Lahlou, avocate, rue Micheli-du-Crest 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

**Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 8 janvier 2013**

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.05.2013.

---

Vu le jugement du 20 juin 2011 (JTBL/698/2011), notifié le 28 juin 2011 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, par lequel le Tribunal des baux et loyers a condamné ceux-ci, pris conjointement et solidairement, à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que de tout tiers dont ils sont responsables, l'appartement de 4 pièces sis au \_\_\_\_\_ème étage de l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, et a débouté les parties de toutes autres conclusions;

Vu l'arrêt de la Cour de justice (ACJC/964/2012) rendu le 29 juin 2012 à la suite de l'appel de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, confirmant ce jugement;

Vu l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 janvier 2013 (4A\_485/2012), admettant le recours en matière civile de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, annulant l'arrêt susmentionné de la Cour et renvoyant la cause à celle-ci pour nouvelle décision;

Vu les déterminations après renvoi du Tribunal fédéral de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ du 12 février 2013, ainsi que de la C\_\_\_\_\_ du 4 mars 2013, accompagnées de nouvelles pièces;

Vu les pièces du dossier;

Attendu qu'en cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi (ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1 = JdT 2010 I 251);

Que dans son jugement du 20 juin 2011, le Tribunal n'a pas examiné les griefs des appelants - locataires - à l'appui de leur conclusion tendant à la constatation de l'inefficacité du congé qui leur avait été notifié le 19 mars 2010 pour le 30 avril 2010, ceux-ci contestant avoir enfreint leur devoir de diligence et manqué d'égards envers leurs voisins (art. 257f al. 3 CO) et sollicitant l'ouverture d'enquêtes et un transport sur place;

Que les premiers juges ont en effet considéré que le comportement des appelants depuis la résiliation, en particulier dans le cadre des procédures, était contraire aux règles de la bonne foi et constitutif d'un abus de droit (art. 2 CC) et devait dès lors être sanctionné en ce sens qu'ils ne sauraient à nouveau, comme ils le faisaient, plaider l'argument tiré de l'ineptie des plaintes de leur voisinage;

Que c'est pour l'essentiel en se fondant sur les mêmes motifs que la Cour a, par arrêt du 29 juin 2012, confirmé le jugement du Tribunal, étant précisé que dans leur appel, les appelants maintenaient, à titre subsidiaire, leurs conclusions tendant à l'ouverture d'enquêtes, notamment à l'audition de témoins;

Que le Tribunal fédéral a, dans son arrêt du 8 janvier 2013, nié l'existence d'un abus de droit et considéré que les autorités cantonales avaient commis un déni de

justice formel (art. 29 al. 1 Cst.), en admettant l'action en évacuation sans avoir vérifié si l'intimée avait résilié le contrat conformément à l'art. 257f CO;

Que les appelants concluent au renvoi de la cause au Tribunal pour une ouverture d'enquêtes par témoins, tandis que l'intimée conclut principalement à la constatation que le congé est valable ainsi qu'à l'évacuation des appelants, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal;

Que l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance dans les cas suivants : 1. un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé, 2. l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c CPC);

Qu'en l'espèce, des enquêtes, qui n'ont pas été effectuées jusqu'à présent, doivent être diligentées afin de déterminer si les appelants ont enfreint leur devoir de diligence et manqué d'égards envers leurs voisins, cette question - controversée - n'étant pas en état d'être tranchée sans instruction, contrairement à ce que soutient l'intimée;

Qu'il s'agit de points essentiels au sens de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC dont l'élucidation nécessitera des mesures probatoires approfondies et vraisemblablement étendues, en particulier l'audition de témoins;

Que dans ces conditions, il se justifie de renvoyer la cause au Tribunal pour instruction, dans le sens des considérants, et nouvelle décision (cf. dans ce sens REETZ/HILBER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 2013, n. 26 et 35 s. ad art. 318 CPC);

Que des frais ne sont pas dus (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

Annule le jugement JTBL/698/2011 rendu le 20 juin 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26535/2010-5-D, qui oppose A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction, dans le sens des considérants, et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.*