

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6375/2016

ACJC/1591/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 DECEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**, p.a. \_\_\_\_\_ (VD), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2016, comparant en personne,

et

**C\_\_\_\_\_**, p.a. **D\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.2016.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 5 juillet 2016, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) s'est déclaré incompétent *ratione loci* pour connaître des conclusions en mainlevée définitive formées par C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 68'944 fr. 35 avec intérêts à 5% du 15 juin 2012 (ch. 2), déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 15 juillet 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation, concluant à ce qu'ils soient condamnés à payer la somme de 48'000 fr. à C\_\_\_\_\_.
- b.** Dans sa réponse du 29 juillet 2016, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont été avisées le 26 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.
- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :
- a.** C\_\_\_\_\_, d'une part, en qualité de bailleuse, et B\_\_\_\_\_ et son administrateur unique A\_\_\_\_\_, d'autre part, locataires conjoints et solidaires, ont été liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 168 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève).
- b.** Le loyer a été fixé en dernier lieu à 4'916 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011.
- c.** Les locataires ont fourni une garantie de loyer à hauteur de 54'600 fr., constituée auprès de la E\_\_\_\_\_ le 28 mai 2009, sous numéro de compte 1\_\_\_\_\_.
- d.** Le bail a été résilié par la bailleuse pour défaut de paiement avec effet au 31 mars 2012.
- e.** La bailleuse a fait notifier aux locataires par l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois des commandements de payer, poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_ portant sur 78'656 fr. d'indemnités pour occupation illicite.
- f.** Les locataires n'ayant pas libéré les locaux à cette dernière date, une procédure d'évacuation a été introduite à leur encontre par la bailleuse.
- g.** Les locaux ont été restitués de manière informelle entre fin avril et fin mai 2013, sans qu'aucun état des lieux ne soit dressé, les clés ayant été déposées dans la boîte aux lettres de la régie en charge de l'immeuble.

---

**h.** Par requête en protection des cas clairs, déposée le 30 mars 2016 devant le Tribunal des baux et loyers, C\_\_\_\_\_ a conclu à ce que celui-ci condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à lui verser la somme de 37'589 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> novembre 2011 (échéance moyenne), au titre d'arriéré de loyers pour les mois de juillet 2011 à mars 2012, condamne les locataires, pris conjointement et solidairement, à lui verser la somme de 68'137 fr. 20, avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2012 (échéance moyenne), au titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux pour les mois d'avril 2012 à mai 2013, prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée aux commandements de payer poursuites n°2\_\_\_\_\_ et n°3\_\_\_\_\_, dise et constate que la garantie de loyer de la E\_\_\_\_\_ de 54'600 fr., sous numéro de compte 1\_\_\_\_\_ du 28 mai 2009, constitue un droit de gage mobilier à son bénéfice.

**i.** Sur la base des pièces produites et des déclarations des parties, le Tribunal a notamment considéré que la situation était claire, en fait et en droit, pour la totalité des mensualités dues pour la période allant jusqu'au 30 avril 2013, considérant à ce titre que les locataires restaient devoir à leur bailleuse une somme de 68'944 fr. 35.

### **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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, celles-ci portaient sur un montant global de 73'860.35 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 
- 2. 2.1** 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En appel, l'exception de compensation ne peut être prise en considération que si les allégations et offres de preuves sur lesquelles elle repose sont admissibles au regard de la réglementation des nova (arrêts du Tribunal fédéral 4D\_54/2015 du 23 février 2016 consid. 4.2, 4A\_432/2013 du 14 janvier 2014 consid. 2.2 et 2.3).

**2.2** En l'espèce, les appelants allèguent pour la première fois en appel – sans d'ailleurs présenter la moindre preuve à ce sujet – l'existence de deux créances compensatoires, à hauteur de 20'000 fr. au total.

Ils n'exposent nullement les raisons pour lesquelles dites créances n'ont pas été invoquées devant les premiers juges, et rien ne laisse d'ailleurs penser, au vu de la nature des créances invoquées, que les appelants ne pouvaient les faire valoir lors de la procédure de première instance déjà.

Ces faits nouveaux ne peuvent dès lors pas être pris en considération par la Cour.

- 3.** Dans la mesure où les appelants ne soulèvent aucun autre grief à l'encontre du jugement entrepris que celui découlant de ces faits nouveaux irrecevables, ledit jugement sera confirmé.
- 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, 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 interjeté le 15 juillet 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/629/2016 rendu le 5 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6375/2016-8-SD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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-MARIÉTHOZ, 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.*