



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10511/2019

ACJC/1357/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 23 SEPTEMBRE 2019**

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2019, comparant par Me Reynald BRUTTIN, _____ avocat, _____ rue _____ du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1) **Monsieur C**_____, domicilié _____, intimé,

2) **Monsieur D**_____, domicilié _____ (GE), autre intimé, comparant tous deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.09.2019.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/642/2019 du 17 juin 2019, reçu le 26 juin 2019 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser 14'454 fr. à C_____ et D_____ (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevables pour le surplus les conclusions en paiement de C_____ et D_____ (ch. 2), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

B. Par acte du 8 juillet 2019, A_____ et B_____ ont formé appel contre le jugement précité. Ils ont conclu à l'annulation de la décision entreprise, et, cela fait, à l'irrecevabilité de la "requête en évacuation" du 13 mai 2019.

D_____ et C_____ ont conclu à la confirmation de la décision attaquée.

A_____ et B_____ n'ont pas déposé de réplique.

Les parties ont été informées le 7 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Le 18 mai 2017, D_____ et C_____ ont remis à bail à A_____ et B_____ dix appartements sis rue 1_____ à Genève.

Par avis comminatoires du 2 novembre 2018, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur verser des arriérés de loyers pour chacun des dix appartements loués, et les ont informés de leur intention de résilier les baux sur la base de l'art. 257d CO à défaut du paiement intégral dans le délai imparti des montants réclamés.

Considérant que ces montants n'avaient pas été intégralement réglés à l'issue du délai donné, les bailleurs ont, par avis officiels du 11 décembre 2018, résilié les baux pour le 31 janvier 2019.

b. Par requête du 13 mai 2019 en protection du cas clair, D_____ et C_____ ont requis du Tribunal la condamnation de A_____ et B_____ à évacuer les logements loués, avec exécution directe, et à leur verser, conjointement et solidairement, 74'750 fr. au titre de loyers impayés de septembre 2018 à janvier 2019, 44'850 fr. au titre d'indemnités pour occupation illicite de février à avril 2019, 9'127 fr. 15 au titre de frais de chauffage de septembre 2018 à avril 2019, 500 fr. au titre de frais de rappel et 26 fr. 60 au titre de frais de poursuite, avec suite d'intérêts moratoires dès les 15 novembre 2018, 15 mars 2019, 1^{er} janvier 2019, 12 octobre 2018 et 1^{er} mars 2019 respectivement.

A l'audience du Tribunal du 17 juin 2019, les locataires ont indiqué avoir quitté les lieux, et considéré que la procédure était devenue sans objet; ils ont produit deux conventions d'accord, datées des 1^{er} et 24 mai 2019.

La seconde de ces conventions, conclue entre B_____ et A_____ ainsi que E_____ SA d'une part, et D_____ et C_____ d'autre part, expose en préambule que les deux premiers précités sont détenteurs de douze baux à loyer d'habitations portant sur des appartements sis dans l'immeuble rue 1_____ à Genève, tandis que A_____ et E_____ SA sont détenteurs de baux portant sur des locaux commerciaux sis dans le même immeuble. Selon l'art. 1^{er} de la convention, D_____ et C_____ ont consenti au transfert de l'intégralité des baux commerciaux et d'habitation visés à deux prepreneurs; l'art. 2 est rédigé ainsi : "Les parties conviennent que le montant des arriérés de loyers au 30 avril 2019 est arrêté à CHF 14'454.20, montant que Messieurs D_____ et C_____ reconnaissent être un solde de tout compte et de toute prétention".

Les bailleurs ont persisté dans leur requête en tant qu'elle portait sur les conclusions en paiement, y compris pour des indemnités relatives au mois de mai 2019. Les locataires ont conclu à l'irrecevabilité des conclusions en paiement, vu les accords trouvés dans l'intervalle. Les bailleurs ont relevé qu'en tout état, "à teneur de l'accord", une somme de 14'454 fr. 20 était due au 30 avril 2019, laquelle remplissait les conditions du cas clair. Les locataires ont contesté tout autre montant que celui de 14'454 fr. 20 mentionné dans la convention, et persisté à soutenir l'irrecevabilité "de toute façon" des conclusions en paiement, en tant que ladite créance ne dérivait pas des baux liant les parties mais de la convention signée ultérieurement.

Sur quoi, le Tribunal a pris acte de la restitution des locaux, ordonné la jonction des causes, et gardé la cause à juger s'agissant des conclusions en paiement.

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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

1.2 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.

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que la procédure en protection du cas clair était applicable, relevant que le montant auquel ils ont été condamnés

trouvait son fondement dans une convention d'accord qui réglait un litige global, impliquant un tiers, qui ne relevait pas du contrat de bail et qui ne prévoyait pas de solidarité entre eux.

2.1 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 (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Il n'appartient pas au juge, saisi d'une telle requête, d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23 consid. 3.3).

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 p. 623 en haut). 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 140 III 315 consid. 5).

2.2 En l'occurrence, les intimés ont soumis au Tribunal une requête, qui comportait des conclusions en paiement, dont les fondements ont été expressément indiqués, soit : 74'750 fr. au titre de loyers impayés de septembre 2018 à janvier 2019, 44'850 fr. au titre d'indemnités pour occupation illicite de février à avril 2019, 9'127 fr. 15 au titre de frais de chauffage de septembre 2018 à avril 2019, 500 fr. au titre de frais de rappel et 26 fr. 60 au titre de frais de poursuite, avec suite d'intérêts moratoires dès les 15 novembre 2018, 15 mars 2019, 1^{er} janvier 2019, 12 octobre 2018 et 1^{er} mars 2019 respectivement.

A l'audience du Tribunal, les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de toutes ces conclusions en paiement de la requête, y compris en tant qu'elles ne dépassaient pas le montant de 14'454 fr. 20 résultant de pièces postérieures au dépôt de la requête, sur lesquelles s'appuyaient les appelants pour réduire leurs prétentions correspondant dès lors à des "arriérés de loyer au 30 avril 2019".

A teneur desdites pièces, un accord a été passé entre les appelants, les intimés et une société tierce, par lequel "les parties" ont arrêté un montant d'"arriérés de loyer" reconnu par les intimés comme solde de tout compte. Cette formulation peu précise ne permet pas de tenir pour établi que les appelants seraient débiteurs solidaires envers les intimés pour des créances dérivant des baux d'habitation qu'ils avaient conclus; elle ne correspond en outre à aucun des chefs de conclusions pécuniaires, caractérisés, de la requête des intimés.

Au vu de ces circonstances, le Tribunal n'était pas en mesure d'admettre dans leur intégralité les conclusions soumises initialement par les intimés, ni même à concurrence d'un montant réduit, ce qui emportait l'irrecevabilité de la requête.

Le jugement attaqué sera dès lors annulé, et il sera statué à nouveau dans le sens que la requête sera déclarée irrecevable.

- 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/642/2019 rendu le 17 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10511/2019-7-SE.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair déposée le 13 mai 2019 par D_____ et C_____ contre A_____ et B_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Pauline ERARD, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.