



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6552/2022

ACJC/1511/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 NOVEMBRE 2022

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 juin 2022, comparant d'abord par Me Lida LAVI, avocate, puis en personne,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.11.2022.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/449/2022 du 7 juin 2022, notifié par voie d'huissier judiciaire à A_____ et B_____ (ci-après : les époux A_____/B_____) le 15 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précités à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, le corps de ferme de 5 pièces sis route 1_____ no. _____ à D_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), autorisé C_____ (ci-après : le bailleur) à requérir l'évacuation par la force publique des époux A_____/B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d CO étaient réunies, les époux A_____/B_____ n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. La consignation du loyer opérée par A_____ (ci-après : la locataire) au mois de décembre 2021 n'avait pas eu pour effet d'éteindre la dette de loyer, dans la mesure où la locataire avait consigné une mensualité de loyer déjà échue. Le bailleur était donc en droit de résilier le contrat pour non-paiement du loyer. En continuant à occuper les locaux, les époux A_____/B_____ violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Il convenait par conséquent de faire droit à la requête tendant à leur évacuation, de même qu'aux mesures d'exécution requises par le bailleur. Au surplus, les actions en contestation de congé et en validation de consignation formées par la locataire le 5 mai 2022 n'étaient pas susceptibles de faire obstacle au prononcé de l'évacuation, la situation étant claire au sens de l'art. 257 CPC.

- B. a.** Par acte déposé le 27 juin 2022 devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (ci-après : la Cour), les époux A_____/B_____, représentés par Me Lida LAVI, avocate, ont formé appel contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif. Cela fait, ils ont conclu à l'annulation du congé notifié le 7 février 2022 (conclusion n° 3), à la jonction de la présente procédure avec les causes n^{os} C/3089/2022 et C/3090/2022 (conclusion n° 4) et à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans (conclusion n° 5). Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal.

Ils ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 6 juillet 2022, le bailleur a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à l'irrecevabilité des conclusions n^{os} 3 à 5 des époux A_____/B_____. Sur le fond, il a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. La cause a été gardée à juger le 9 août 2022, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____, représenté par la régie E_____ (ci-après : la régie), en qualité de bailleur, et A_____, en qualité de locataire, ont conclu le 25 avril 2019 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un corps de ferme de 5 pièces sis route 1_____ no. _____ à D_____.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée du 1^{er} mai 2019 au 30 avril 2020. Par avenants des 17 février 2020 et 22 mars 2021, il a été prorogé respectivement jusqu'au 30 avril 2021, puis jusqu'au 30 avril 2022.

Le montant du loyer a été fixé à 4'500 fr. par mois, charges comprises.

Selon l'art. 1 des Conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2010) applicables par renvoi de l'art. 17 du contrat, le loyer et les charges sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

b. A_____ a versé le loyer par année d'avance de mai 2019 à avril 2021. Dès le mois de mai 2021, elle s'est acquittée du loyer par mois d'avance.

c. Le 7 décembre 2021, A_____ a procédé à la consignation du loyer dû pour le mois de décembre 2021, ce dont la régie a été avisée par les Services financiers du Pouvoir judiciaire le 15 décembre 2021.

d. Par pli recommandé du 13 décembre 2021, la régie a sommé la locataire de régler le loyer et les charges du mois de décembre 2021, dans un délai de 30 jours, sous peine de résilier le bail pour défaut de paiement selon l'art. 257d CO.

e. Par plis recommandés 22 décembre 2021, envoyés sous plis séparés à A_____ et B_____, le bailleur, sous la plume de son conseil, a mis la locataire et son époux en demeure de lui régler sous 30 jours le montant de 4'500 fr., à titre d'arriéré de loyer et charges pour le mois de décembre 2021, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Considérant que la somme réclamée selon l'avis comminatoire du 22 décembre 2021 n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 7 février 2022, envoyés sous plis séparés aux époux A_____/B_____, résilié le bail pour le 31 mars 2022.

g. Par requête formée devant le Tribunal le 6 avril 2022, le bailleur a requis l'évacuation des époux A_____/B_____ par la voie de la procédure en

protection des cas clairs, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe de cette décision.

Il a fait valoir que la consignation du loyer opérée par la locataire le 7 décembre 2021 n'était pas valable. Le loyer et les charges du mois de décembre 2021 étaient déjà échus au moment de la consignation, de sorte que celle-ci n'avait pas eu pour effet d'éteindre la dette de loyer correspondante.

h. Le 13 avril 2022, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience de débats fixée le 10 mai 2022. La citation destinée à A_____ a été adressée à son avocat, Me Jacques ROULET.

i. Par courrier du 5 mai 2022, Me ROULET a informé le Tribunal qu'il n'était plus constitué pour la défense des intérêts de A_____, l'élection de domicile en son étude étant révoquée. La locataire sollicitait dès lors le renvoi de l'audience appointée le 10 mai 2022 à une date ultérieure.

j. Par courriel du 6 mai 2022 adressé au Tribunal, A_____ a confirmé qu'elle sollicitait le renvoi de l'audience, étant à la recherche d'un avocat pour reprendre le mandat initialement confié à Me ROULET. Elle a précisé qu'une "*action en réparation des défauts et validation de consignation*" était pendante devant le Tribunal dans la cause C/_____/2021.

En annexe à son courriel, la locataire a produit une copie de deux demandes déposées devant le Tribunal le 5 mai 2022, l'une intitulée "*action en réparation des défauts et validation de consignation*" (C/_____/2021), l'autre intitulée "*action en annulation de congé et prolongation de bail*" (C/3089/2022). Dans ces demandes, A_____, alors représentée par Me ROULET, a allégué, en substance, que depuis la fin de l'année 2019, l'objet loué était régulièrement infesté par des souris, ce qui posait des problèmes de salubrité pour elle-même et sa famille. En dépit de l'intervention de diverses entreprises et de la mise en demeure qu'elle avait adressée au bailleur le 26 novembre 2021, en le sommant de supprimer ces défauts sous peine de consigner le loyer, le problème n'avait pas été résolu. Selon elle, les travaux commandés par le bailleur étaient impropres à mettre un terme définitif à l'infestation de rongeurs et aux défauts en ayant découlé. Afin de préserver sa santé, l'époux de la locataire, gravement malade, avait d'ailleurs été contraint de quitter le logement en février 2022 et il était hébergé provisoirement chez sa mère. Aussi, elle n'avait eu d'autre choix que de consigner son loyer dès le mois de décembre 2021, conformément aux art. 259g CO ss. Outre l'exécution des travaux propres à éliminer les défauts, elle sollicitait une réduction de loyer ainsi que le paiement de dommages-intérêts. Le loyer ayant été valablement consigné, le bail ne pouvait pas être résilié selon l'art. 257d CO. En tout état, ce congé devait être annulé vu qu'il s'agissait d'un congé de représailles qui faisait suite aux prétentions qu'elle avait soulevées contre le bailleur. Un autre congé avait été

notifié en janvier 2022, sur la base de l'art. 257f CO, au motif qu'elle refusait de laisser les entreprises mandatées par le bailleur accéder au corps de ferme pour dératiser la maison, ce qu'elle réfutait.

k. Le 9 mai 2022, le Tribunal a annulé l'audience prévue le 10 mai 2022 et cité les parties à comparaître à une nouvelle audience de débats fixée le 7 juin 2022, ce dont A_____ a été avisée le jour même par téléphone et par courriel (la citation à comparaître a été notifiée aux époux A_____/B_____ le 10 mai 2022).

l. Par courriels des 2 et 3 juin 2022 adressés au Tribunal, les époux A_____/B_____ ont sollicité le renvoi de l'audience appointée le 7 juin 2022 à une date ultérieure, au motif qu'ils n'avaient pas encore eu le temps de mandater chacun leur propre avocat.

B_____ a fait valoir qu'il était gravement atteint dans sa santé, ce qui l'avait contraint à s'installer chez sa mère dans le sud de la France. Il avait été mis au bénéfice d'une rente invalidité à compter du 1^{er} juin 2021, suivait un traitement médicamenteux lourd et était en incapacité de travailler à 100%. A l'appui de sa demande de renvoi, il a produit une attestation de sa mère datée du 1^{er} juin 2022 (celle-ci confirmant l'hébergement à son domicile français à F_____ [France], où A_____ lui rendait visite régulièrement "*selon son planning professionnel en Suisse*"), un certificat médical faisant état d'une incapacité de travail de 100% pour le mois de mai 2022 et une ordonnance médicale dont la date est illisible.

De son côté, A_____ a exposé qu'elle ne pourrait pas comparaître à l'audience compte tenu de l'état de santé de son époux. Elle s'opposait à la requête en évacuation du bailleur. Les loyers ayant été consignés valablement, ceux-ci étaient réputés payés. Sa famille et elle-même subissaient des représailles de la part du bailleur et de son conseil.

m. Le 3 juin 2022, le Tribunal a informé les époux A_____/B_____ que l'audience était maintenue, un premier report d'audience leur ayant déjà été accordé afin qu'ils puissent se faire assister ou représenter par un nouveau conseil.

n. Lors de l'audience du 7 juin 2022, à laquelle les époux A_____/B_____ n'étaient ni présents ni représentés, le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a fait valoir que les arguments soulevés par la locataire et son époux pour s'opposer au prononcé de l'évacuation n'étaient pas pertinents pour l'issue de la procédure. Il était en effet établi que le loyer du mois de décembre 2021 n'avait pas été consigné valablement, d'une part, et qu'aucun paiement n'avait été opéré en main du bailleur dans le délai comminatoire, d'autre part.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, les appelants soutiennent que les conditions d'une résiliation du bail selon l'art. 257d CO ne sont pas remplies et contestent ainsi le prononcé de leur évacuation. Le loyer brut du corps de ferme se montant à 4'500 fr. par mois, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai - le jugement attaqué ayant été notifié aux appelants le 15 juin 2022, par voie d'huissier judiciaire, ainsi que cela ressort des actes de notification figurant au dossier du Tribunal - et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable.

1.3 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 appelants ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour. Ces *nova* sont irrecevables, dès lors qu'ils se rapportent à des faits

survenus avant que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, sans que les appelants expliquent en quoi ils auraient été empêchés de s'en prévaloir en première instance.

1.4 Selon l'art. 317 al. 2 CP, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Ces conditions sont cumulatives (JEANDIN, CR CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 10 ad art. 317 CPC).

Les conclusions n^{os} 3, 4 et 5 des appelants - nouvellement formulées devant la Cour - sont irrecevables dès lors qu'elles ne se fondent sur aucun fait ou moyen de preuve nouveaux. En tout état, les conclusions tendant à l'annulation du congé et/ou à l'octroi d'une prolongation de bail ne sauraient entrer en considération dans le cadre d'une procédure en protection des cas clairs (cf. *infra* consid. 3.1.1 *in fine*).

1.5 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir refusé de renvoyer l'audience du 7 juin 2022 à une date ultérieure, en dépit de l'état de santé précaire de l'appelant qui avait été forcé de déménager temporairement chez sa mère et qui était trop faible pour se déplacer à Genève afin d'assister personnellement à l'audience. Dans ce contexte, ils n'avaient pas eu le temps de mandater un nouveau conseil pour les représenter à l'audience. Absents à cette audience, ils n'avaient pas été en mesure de faire valoir leurs contestations, objections et exceptions pour s'opposer à la requête en évacuation formée à leur encontre par l'intimé. Ce faisant, le Tribunal avait violé leur droit d'être entendus tel que consacré aux art. 30 al. 1 LaCC et 29 Cst.

2.1

2.1.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide (ACJC/968/2019 du 1^{er} juillet 2019 consid. 2.1.1.).

2.1.2 A teneur de l'art. 253 CPC, lorsqu'une requête déposée en procédure sommaire ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le Tribunal donne

à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 253 CPC est une mise en œuvre du droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, qui se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du Code de procédure civile.

Selon l'art. 256 CPC, le juge dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour décider s'il entend conduire la procédure purement par écrit ou rendre sa décision après la tenue de débats. C'est ainsi que, en première instance, les parties ne peuvent compter ni sur un second échange d'écritures, ni sur la tenue de débats. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1). Si la procédure est conduite oralement et que le défendeur ne comparait pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie; ATF 144 III 462 consid. 3.2.1).

Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé

2.1.3 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire n'aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1).

2.1.4 Aux termes de l'art. 148 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 (al. 1). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une

décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère. La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement et accompagnée des moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_927/2015 précité consid. 5.1 et les références). Il est généralement admis que les empêchements doivent non seulement être allégués, mais établis par pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_9/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.3).

Une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires peut constituer un empêchement non fautif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1). L'empêchement perdure aussi longtemps que l'intéressé n'est pas en mesure, compte tenu de son état physique ou mental, d'agir en personne ou d'en charger un tiers (arrêt du Tribunal fédéral 6F_10/2009 du 24 juillet 2009 consid. 2.3). En cas de maladie ou d'accident, l'affection doit être à ce point incapacitante qu'elle empêche objectivement la partie d'agir ou de mandater un tiers pour le faire (ATF 112 V 255 consid. 2a; FRESARD, Commentaire de la LTF, n. 8 ad art. 50 LTF). S'agissant d'un justiciable ayant requis la restitution du délai pour recourir contre une décision, le Tribunal fédéral a jugé que seule la maladie survenant à la fin du délai de recours et empêchant la partie de défendre elle-même ses intérêts, ainsi que de recourir à temps aux services d'un tiers, constituait un empêchement non fautif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_617/2020 du 21 janvier 2021 consid. 4.1 et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, en convoquant les parties à une audience, les premiers juges ont opté pour la procédure orale, ainsi que le prévoient les art. 253 CPC et 30 LaCC. A la requête des appelants, l'audience fixée le 10 mai 2022 a été renvoyée au 7 juin 2022, afin de leur permettre de trouver un remplaçant à Me ROULET, celui-ci ayant cessé d'occuper le 5 mai 2022. Les appelants ont ainsi bénéficié d'un délai raisonnable pour mandater un nouvel avocat afin de les assister et/ou les représenter à l'audience du 7 juin 2022, de sorte que leur argument consistant à dire qu'ils n'auraient pas eu le temps de confier la défense de leurs intérêts à un nouveau conseil tombe à faux (immédiatement informés du renvoi de l'audience

du 10 mai 2022, les appelants n'ont d'ailleurs pas interpellé le Tribunal au sujet de la date fixée pour la nouvelle audience, pas plus qu'ils ne se sont plaints du fait qu'un renvoi d'un mois aurait été insuffisant pour procéder aux démarches utiles). Les appelants avaient de surcroît déjà eu l'occasion de préparer leur défense avec l'assistance de leur précédent conseil, lequel a déposé, en date du 5 mai 2022, deux demandes devant le Tribunal, l'une en validation de consignation, l'autre en annulation de congé. En tout état, les appelants n'explicitent pas en quoi ils auraient été empêchés d'instruire et de mandater un nouvel avocat suite au renvoi de l'audience du 10 mai 2022, ni même quelles démarches ils auraient entreprises, sans succès, à cet effet.

Par ailleurs, les pièces produites ne rendent pas vraisemblable que l'état de santé de l'appelant - qui perçoit une rente invalidité depuis juin 2021 et qui s'est installé chez sa mère dans le sud de la France en février 2022 - l'aurait empêché de se déplacer pour assister à l'audience, encore moins de charger un tiers de l'y représenter (l'intéressé a du reste été en mesure d'adresser des courriels circonstanciés au Tribunal les 2 et 3 juin 2022). L'on ne saurait ainsi admettre que l'empêchement médical invoqué serait survenu de façon inattendue avant l'audience du 7 juin 2022, ni que l'appelant aurait été empêché d'accomplir les actes propres à assurer sa défense dans le cadre du litige l'opposant à l'intimé. De la même façon, l'appelante n'expose pas en quoi l'état de santé de son époux - dont elle n'allègue pas qu'il se serait subitement détérioré avant l'audience du 7 juin 2022 - l'aurait empêchée d'assister personnellement à l'audience et/ou d'y représenter son époux, étant relevé qu'elle connaît l'ensemble des circonstances pertinentes du litige, les demandes déposées devant le Tribunal le 5 mai 2022 l'ayant été à son seul nom.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont considéré à juste titre qu'il n'y avait pas lieu de renvoyer l'audience du 7 juin 2022 à une date ultérieure, au vu du renvoi déjà octroyé un mois plus tôt. Le Tribunal ayant donné la possibilité aux appelants de s'exprimer lors de l'audience du 7 juin 2022, possibilité dont ils n'ont pas fait usage, il ne saurait lui être reproché d'avoir violé leur droit d'être entendus. Dans la mesure où les appelants ont fait défaut à cette audience, le Tribunal a statué sur la base des actes de l'intimé et du dossier, conformément aux principes rappelés *supra* (cf. consid. 2.1.2), en tenant compte des arguments soulevés par la locataire dans ses demandes du 5 mai 2022.

3. Les appelants contestent que le cas soit clair. Ils font valoir que la locataire pensait de bonne foi avoir valablement consigné le loyer du mois de décembre 2021, de sorte qu'elle ignorait s'exposer à une résiliation de bail pour non-paiement du loyer. L'intimé avait profité de l'erreur qu'elle avait commise pour résilier le bail en vertu de l'art. 257d CO, ce qui était constitutif d'un abus de droit.

3.1

3.1.1 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).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.1.1).

Deuxièmement, 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; 138 III 620 consid. 5.1.1; 138 III 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 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3).

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). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3).

3.1.2 Lorsque le bailleur intente une action en expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*). Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit; "*rechtserhebende Tatsachen*"). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ("*rechtshindernde Tatsachen*") ou destructeurs ("*rechtsvernichtende Tatsachen*"), en invoquant des objections ou des exceptions ("*Einwendungen oder Einreden*"), comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires sur la base des art. 271, 271a et 273 CO ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur, à qui la litispendance n'est pas opposable (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7). Ainsi, pour faire obstacle à la requête en cas clair, il ne suffit pas que le locataire ait déposé une requête en annulation ou en constatation de la nullité du congé, ou qu'il avance des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui. Ces démarches et avis du locataire doivent avoir une certaine substance et ne pas être contredits par le bailleur de manière convaincante. Ils ne doivent pas être d'emblée voués à l'échec. Ils doivent être crédibles est susceptibles de faire douter le tribunal chargé de statuer sur la requête en cas clair (LCHAT, *op. cit.*, p. 244).

3.1.3 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui

est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce. La contre-créance opposée en compensation doit en outre pouvoir être prouvée sans délai (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105).

3.1.4 Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2).

Les conditions de la consignation, posées à l'art. 259g al. 1 CO sont les suivantes : il faut (i) qu'une chose immobilière soit entachée d'un défaut et (ii) que la partie locataire ait requis de la partie bailleresse la réparation du défaut (iii) en fixant délai raisonnable à cet effet et (iv) en menaçant qu'à défaut, les loyers seraient consignés. Il faut encore que (v) la consignation ait lieu auprès d'un office désigné par le canton, (vi) porte sur des loyers à échoir et (vii) que le locataire informe le bailleur de la consignation. Si ces conditions sont remplies, les loyers sont réputés payés conformément à l'art. 259g al. 2 CO; la consignation est un substitut de l'exécution ("*Erfüllungssurrogat*") (ATF 147 III 218 consid. 3.3.1).

Dans un arrêt du 23 mars 2021, le Tribunal fédéral s'est prononcé sur la question de savoir si le locataire avait valablement consigné les loyers (démarche qui valait paiement) en les consignant après leur échéance, mais dans le délai comminatoire de 30 jours fixé par le bailleur dans sa lettre de mise en demeure. Il a considéré que tel n'était pas le cas et, partant, que la demande en expulsion du bailleur selon l'art. 257 CPC devait être admise. Après avoir procédé à une interprétation de la loi et passé en revue la jurisprudence et les avis doctrinaux traitant de cette problématique, le Tribunal fédéral a tranché que la conséquence prévue par l'art. 259g al. 2 CO ("*[l]es loyers consignés sont réputés payés*") ne pouvait survenir que si le loyer consigné n'était pas encore échu. Dans le cas contraire, à savoir si le loyer consigné était déjà échu, la consignation ne valait pas paiement. Le locataire s'exposait par conséquent à une résiliation du bail pour défaut de paiement selon l'art. 257d CO. A cet égard, il importait peu de savoir si le loyer consigné avec retard l'avait été dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO ou non. Par ailleurs, le locataire qui consignait un loyer déjà échu dans le délai comminatoire ne pouvait pas invoquer sa bonne foi pour faire valoir une erreur quant à la date d'échéance du loyer (en l'occurrence, le locataire ne pouvait pas ignorer que le loyer consigné était déjà échu, puisqu'à teneur du contrat de bail, le loyer était payable par mois d'avance) (ATF 147 III 218 précité consid. 3.3.1, commenté dans la Newsletter de droit du bail de juin 2021).

3.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réunies.

Il est constant que la locataire n'a pas payé le loyer (charges comprises) du mois de décembre 2021 dans le délai comminatoire fixé par le bailleur, raison pour lequel celui-ci a résilié le bail pour le 31 mars 2022, conformément à l'art. 257d CO. Il est en outre constant, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, que la consignation opérée par la locataire en date du 7 décembre 2021 n'a pas eu pour effet d'éteindre la dette de loyer, puisque le loyer consigné était déjà échu. Les appelants s'exposaient donc à voir le bail résilié pour non-paiement du loyer, étant relevé que la locataire n'a pas opposé en compensation, dans le délai comminatoire, une éventuelle contre-créance en réduction de loyer et/ou en paiement de dommages-intérêts. Contrairement à ce qu'ils plaident devant la Cour, les appelants ne pouvaient ignorer de bonne foi que cette consignation était tardive, le contrat de bail stipulant que le loyer était payable par mois d'avance. La locataire le savait du reste pertinemment, s'étant acquittée jusque-là du loyer par année d'avance, puis par mois d'avance. De surcroît, à l'inverse du cas traité par le Tribunal fédéral dans l'ATF 147 III 218, la locataire a consigné le loyer de décembre 2021 tardivement avant même de recevoir les sommations du bailleur des 13 et 22 décembre 2021. Elle ne pouvait dès lors pas inférer de bonne foi des circonstances que la consignation effectuée valait paiement et, partant, faisait obstacle à une résiliation selon l'art. 257d CO.

Les appelants soutiennent que le congé serait abusif, l'intimé ayant profité de leur erreur pour résilier le bail, à titre de représailles, alors qu'il savait le corps de ferme infesté par les souris. L'intimé ne conteste pas que des rongeurs se sont introduits dans l'habitation en cause, raison pour laquelle des entreprises ont été diligentées sur place par la régie. Même s'il est rendu vraisemblable que des contacts réguliers sont intervenus entre les parties en lien avec la dératisation de l'objet loué, il ne peut être retenu que l'intimé aurait donné des garanties aux appelants ou leur aurait laissé penser que le loyer ne devait pas (ou plus) être versé. C'est d'ailleurs le contraire qui résulte des explications des parties et des titres produits. Il ne peut pas non plus être reproché à l'intimé d'avoir mis l'appelante en demeure de s'acquitter de sa dette de loyer, le bailleur étant en droit d'exiger le paiement d'un loyer consigné tardivement, ainsi que le Tribunal fédéral l'a récemment confirmé. Les arguments soulevés par la locataire dans ses demandes en validation de consignation et en annulation de congé du 5 mai 2022 - lesquels ne sont pas étayés par les titres versés au dossier - ne changent rien à ce qui précède. Enfin, au jour de la résiliation du bail, la locataire était redevable d'un montant de 4'500 fr. à titre de loyer, charges comprises, soit un montant qui n'a rien d'insignifiant. Par conséquent, la Cour ne discerne aucune circonstance exceptionnelle propre à retenir que le congé, prononcé sur la base de l'art. 257d CO, contreviendrait aux règles de la bonne foi.

Eu égard à ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le bail avait été résilié valablement et que les appelants n'avaient plus de titre valable les autorisant à se maintenir dans l'habitation en cause.

Pour le surplus, les appelants n'ont formulé aucun grief motivé contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal.

Le jugement attaqué sera dès lors 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 (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 27 juin 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/449/2022 rendu le 7 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6552/2022-24-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Maité 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 à 15'000 fr.