



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1367/2022

ACJC/857/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 28 JUIN 2024

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, anciennement domiciliés _____ [GE],
appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 octobre 2023,

et

Madame C_____, **Madame D_____** et **Monsieur E_____**, intimés, tous trois
représentés par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case
postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 juin 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/898/2023 du 25 octobre 2023, reçu par A_____ et B_____ le 1^{er} novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à ces derniers le 14 janvier 2022 pour le 20 janvier 2022 par C_____, E_____ et D_____ concernant l'appartement de quatre pièces au quatrième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à F_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié le 15 février 2022 pour le 31 mars 2022 concernant l'appartement précité (ch. 2), condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement l'appartement susmentionné et transmis la cause à l'expiration du délai d'appel au Tribunal siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 28 novembre 2023, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice annule les chiffres 2 à 4 de son dispositif, déclare inefficace le congé notifié le 15 février pour le 31 mars 2022 et ordonne à leurs parties adverses de leur rembourser 29'265 fr.
- b.** Le 15 janvier 2024, C_____, E_____ et D_____ ont conclu à ce que la Cour constate que la procédure d'appel était devenue sans objet quant au chiffre 2 du dispositif du jugement querellé, "ordonne une radiation du rôle partielle quant au chiffre 2" précité et confirme le jugement querellé pour le surplus.
- Ils ont notamment fait valoir que A_____ et B_____ allaient évacuer l'appartement au 31 janvier 2024.
- c.** Le 19 février 2024, A_____ et B_____ ont déposé une réplique, persistant dans leurs conclusions.
- Ils ont confirmé avoir quitté l'appartement litigieux le 31 janvier 2024.
- d.** Le 4 avril 2024, C_____, E_____ et D_____ ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- e.** Les parties ont été informées le 3 mai 2024 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** En date du 20 mars 2013, A_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer avec C_____, D_____ et E_____, bailleurs, portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au quatrième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à F_____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer initial a été fixé à 1'835 fr. par mois, charges comprises.

b. D_____ habite un appartement au cinquième étage de l'immeuble.

Le couple de concierges, G_____ et H_____, habitent sur le même palier que A_____ et B_____.

c. Dès 2019, un important conflit a surgi entre les locataires et leurs voisins, en particulier les concierges. La police et la régie en charge de la gestion de l'immeuble ont dû intervenir à plusieurs reprises dans ce cadre. Des plaintes pénales ont été déposées, tant par les locataires que par leurs voisins.

d. Le 14 janvier 2022, les bailleurs ont résilié le bail de A_____ et B_____ de manière immédiate avec effet au 20 janvier 2022, au sens de l'article 257f al. 4 CO, en raison du fait que A_____ avait violemment agressé H_____.

e. Le 19 janvier 2022, les locataires ont contesté les accusations formulées à leur encontre.

f. Le 21 janvier 2022, les bailleurs ont informé les locataires que faute pour eux d'avoir restitué l'appartement dans le délai imparti, ils l'occupaient dorénavant sans droit.

g. Suite à la réception de nouvelles plaintes à l'encontre des locataires, les bailleurs ont, par avis officiels du 15 février 2022, résilié le bail de ceux-ci pour le 31 mars 2022 au sens de l'article 257f al. 3 CO, sans remettre en cause le congé envoyé le 14 janvier 2022.

h. Par requêtes déposées en conciliation les 24 janvier et 23 février 2022 et portées en temps utile par-devant le Tribunal, les locataires ont contesté le congé donné le 14 janvier 2022 (C/1367/2022) et celui donné le 15 février 2022 (C/3831/2022).

Par requête déposée en conciliation le 21 février 2022 et introduite en temps utile devant le Tribunal, les bailleurs ont sollicité l'évacuation des locataires et le prononcé de mesures d'exécution directe (C/3700/2022).

Par requête déposée en conciliation le 8 juillet 2022 et portée en temps utile par-devant le Tribunal, les locataires ont conclu à ce que celui-ci leur accorde une réduction de loyer de 50% de décembre 2019 jusqu'au départ des concierges de l'immeuble (C/13909/2022). Ils ont fait valoir que cette réduction se justifiait "en raison du grave manque de diligence".

Les causes précitées ont été jointes sous le numéro de procédure C/1367/2022.

Les locataires se sont opposés aux conclusions des bailleurs et inversement.

i. Le Tribunal a effectué de nombreuses mesures d'instruction, procédant à l'audition des parties et à celles de témoins.

j. A l'issue de l'audience du Tribunal du 22 août 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Dans la mesure où les appelants ont quitté l'appartement litigieux le 31 janvier 2024, l'appel contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement querellé est devenu sans objet, ce qui sera constaté dans le dispositif de la présente décision, conformément à l'art. 242 CPC.

2. **2.1** A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel s'introduit par un acte "écrit et motivé". La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4)

2.2 En l'espèce, le Tribunal a débouté les appelants de leurs conclusions en réduction de loyer au motif qu'ils n'avaient pas démontré l'existence de défauts justifiant une réduction de loyer. Il avait au demeurant été établi que l'appelant était lui-même l'auteur des nuisances dont il se prévalait.

L'acte d'appel contient un exposé confus et prolixe qui mélange les éléments de faits et le droit. Contrairement aux exigences précitées, les appelants n'expliquent pas en quoi le Tribunal aurait erré en considérant qu'ils n'avaient pas établi l'existence de défauts justifiant une réduction de loyer. Il se limitent à répéter leurs allégations présentées devant le Tribunal, sans développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible. Ils ne désignent pas non plus précisément les passages qu'ils attaquent dans la décision dont est appel, ni les moyens de preuve auxquels ils se réfèrent.

Aucune indication n'est en particulier donnée sur la nature exacte des défauts dont ils se prévalent. L'on ignore notamment en quoi consiste concrètement le manque de diligence reproché aux concierges et quels en seraient les conséquences.

Il résulte de ce qui précède que l'appel est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 4 du dispositif du jugement querellé.

- 3.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare sans l'objet l'appel interjeté le 28 novembre 2023 par A_____ et B_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/898/2023 rendu le 25 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1367/2022.

Déclare irrecevable l'appel interjeté par les précités contre le chiffre 4 du dispositif du jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.