



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4662/2021

ACJC/134/2022

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 31 JANVIER 2022**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_ et **Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliés chemin \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2021, comparant tous deux en personne,

et

**Monsieur C**\_\_\_\_\_ et **Madame D**\_\_\_\_\_, domiciliés avenue \_\_\_\_\_ Genève, intimés, tous deux représentés par H\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.02.2022.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Le 26 mars 2019, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, bailleurs, ont conclu avec A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, un contrat de bail portant sur une maison mitoyenne de 7 pièces, sise 1\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (Genève).

Le bail était conclu du 15 avril 2019 au 30 avril 2020, renouvelable d'année en année, sauf résiliation trois mois avant la fin du contrat.

Le loyer mensuel, y compris les charges (de 450 fr.), était de 5'250 fr.

- b.** Le 2 mai 2020, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, avec la précision que ce dernier était seul locataire, ont signé un document intitulé "Renouvellement du contrat de bail à loyer du 26 mars 2019". Le bail était ainsi prolongé pour une durée ferme de douze mois, du 1<sup>er</sup> mai 2020 au 30 avril 2021, les conditions pour le renouvellement demeurant inchangées. L'acompte pour charges était porté à 700 fr. par mois, soit un loyer mensuel total de 5'500 fr.

- c.** Par courriers séparés du 26 novembre 2020, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont mis les locataires en demeure de leur payer immédiatement la somme totale de 7'500 fr., correspondant au loyer et charges du mois de novembre 2020 ainsi qu'au solde du décompte de charges arrêté au 3 mai 2020. "Les dispositions de l'art. 257d CO [étaient] applicables". Les bailleurs rappelaient en outre aux locataires leur engagement de verser la somme de 14'400 fr. à titre de garantie de loyer.

Le pli destiné à A\_\_\_\_\_ a été distribué le 1<sup>er</sup> décembre 2020 à ce dernier, alors que celui destiné à B\_\_\_\_\_ a été retourné à l'expéditeur.

- d.** Considérant que les montants réclamés n'avaient pas été payés, les bailleurs, par avis distincts du 6 janvier 2021, ont résilié le contrat avec effet au 28 février 2021.

Le pli destiné à A\_\_\_\_\_ a été distribué le 14 janvier 2021 à ce dernier, alors que celui destiné à B\_\_\_\_\_ a été retourné à l'expéditeur.

- e.** Par courriers recommandés du 15 janvier 2021 aux locataires, les bailleurs ont également résilié le bail pour sa prochaine échéance contractuelle, soit le 30 avril 2021.

- f.** Par requête en protection du cas clair du 15 mars 2021, les bailleurs ont conclu à la condamnation des locataires à leur restituer immédiatement la maison mitoyenne sise 1\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_, à être autorisés à requérir immédiatement leur évacuation par la force publique, à leur condamnation au paiement de 22'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à titre d'arriérés de loyer, de 5'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2021 au titre d'indemnité pour

occupation illicite et de 2'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mai 2020, au titre d'arriéré de charges.

**g.** Les parties ont été citées à comparaître, par courrier recommandé du 31 mars 2021, à une audience du Tribunal devant se tenir le 29 avril 2021.

Un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres respective de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Selon les indications fournies par la Poste, ceux-ci avaient demandé une prolongation de délai, de sorte que l'envoi n'avait pu être distribué et demeurait pendant deux mois au plus à la poste.

Les plis destinés aux locataires ont été retirés le 29 avril 2021.

**h.** Lors de l'audience du 29 avril 2021, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, exposant notamment que le montant dû s'élevait à 33'000 fr. et que le dernier versement de 5'500 fr. avait été effectué le 26 novembre 2020.

Les locataires n'étaient ni présents ni représentés.

**i.** Par jugement non motivé JTBL/375/2021 du 29 avril 2021, le Tribunal a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison mitoyenne sise 1\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (ch. 1), autorisé D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ainsi que toute personne faisant ménage commun avec eux dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à verser à D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ les sommes de 22'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et de 11'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2021 (date moyenne) (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite.

Ce jugement a été notifié à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ par huissier judiciaire. Celui destiné à A\_\_\_\_\_ a été remis en mains de Monsieur G\_\_\_\_\_ le 6 mai 2021, et celui destiné à B\_\_\_\_\_ déposé le même jour dans la boîte aux lettres de celle-ci, 2\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_.

**j.** Par courrier du 13 mai 2021 au Tribunal, au nom de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, "2\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_", mais signé seulement par A\_\_\_\_\_ pour les deux locataires, ceux-ci ont notamment sollicité la motivation du jugement, "qui [leur] avait été notifié le 9 mai 2021". Ils ont exposé pour le surplus qu'ils n'avaient reçu la citation à comparaître qu'après l'audience et demandaient à être reconvoqués. Ils sollicitaient enfin l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois.

**k.** Par jugement motivé le 17 mai 2021, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, sur demande de motivation, a déclaré irrecevable la

---

demande de motivation en ce qu'elle concernait B\_\_\_\_\_ (ch. 1), au fond, a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la maison mitoyenne sise 1\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (ch. 2), autorisé D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec eux dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à verser à D\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_ les sommes de 22'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2021 et de 11'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2021 (date moyenne) (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le jugement destiné à A\_\_\_\_\_ lui a été notifié par huissier le 26 mai 2021, par remise dans sa boîte aux lettres, 1\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_, et celui destiné à B\_\_\_\_\_ l'a également été par huissier le 26 mai 2021 par remise dans sa boîte aux lettres 2\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_.

**l.** Parallèlement, par ordonnance du 17 mai 2021, le Tribunal a imparti aux bailleurs un délai au 4 juin 2021 pour se déterminer sur la requête de restitution, contenue dans le courrier des locataires du 13 mai 2021.

**m.** Les bailleurs se sont opposés à la demande de restitution par courrier du 27 mai 2021.

**n.** Par courrier du 3 juin 2021 reçu par le Tribunal le lendemain, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, sous la seule signature du second, ont, notamment, à nouveau demandé à être reconvoqués pour être entendus. Ils n'avaient été informés de l'audience du 29 avril 2021 qu'après l'heure où elle avait eu lieu et "le contexte familial était et est extrêmement compliqué". A\_\_\_\_\_ précisait qu'il représentait et représenterait sa compagne, B\_\_\_\_\_, "pour la protéger contre les crises d'angoisse importantes que l'époux C/D\_\_\_\_\_ lui a infligé durant ces derniers mois".

Ils ont également déclaré formé "recours" contre le jugement motivé (voir C. ci-dessous).

Ce courrier a été transmis par le Tribunal aux époux C/D\_\_\_\_\_ pour information.

- B. a.** Par jugement JTBL/514/2021 du 11 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en restitution [du 13 mai 2021] en tant que formée au nom de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevables les écritures formées le 4 juin 2021 par A\_\_\_\_\_ (ch. 2), rejeté la requête en restitution formée par A\_\_\_\_\_ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite.

**b.** Par courrier recommandé du 18 juillet 2021 au Tribunal, transmis à la Cour le 21 juillet 2021, les locataires, sous la seule signature de A\_\_\_\_\_, ont demandé "la révision du jugement du 11 juin 2021".

Y était notamment jointe une procuration de B\_\_\_\_\_ en faveur de A\_\_\_\_\_, datée du 24 avril 2021, autorisant celui-ci "à participer aux audiences du Tribunal des baux et loyers et celles de la commission de conciliation, pour une durée de un an et pour toutes les causes [la] concernant".

**c.** Par acte expédié le même jour à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre le jugement du 11 juin précité, reçu le 22 juin 2021, concluant en substance, à ce qu'il soit fait droit à leur requête de restitution.

Ils ont produit une pièce nouvelle, soit un courrier au Tribunal du 28 avril 2021, ainsi qu'une nouvelle procuration de B\_\_\_\_\_ en faveur de A\_\_\_\_\_ du 16 juillet 2021.

**d.** Dans leur réponse du 23 juillet 2021, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) ont conclu à l'irrecevabilité des pièces et faits nouveaux, et à la confirmation du jugement entrepris.

**e.** Par arrêt présidentiel du 27 juillet 2021, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement querellé et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

**f.** Par réplique datée du 6 août 2021 mais déposée à la Cour le 9 août 2021, les locataires ont conclu à l'annulation du jugement de 29 avril 2021, à celle du jugement du 11 juin 2021, à l'octroi de l'effet suspensif au recours, à la confirmation de la prolongation du contrat de bail, à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois en raison de la détresse du locataire, à ce que A\_\_\_\_\_ soit reconnu comme seul locataire depuis le 2 mai 2020, à l'octroi d'une réparation à ce dernier pour l'atteinte à son intégrité physique et psychique ainsi que professionnelle, et à la mise en place d'une mesure protectrice contre les infractions des bailleurs.

Ils ont produit de nombreuses pièces nouvelles.

**g.** Dans une duplique du 13 août 2021, les bailleurs ont conclu à l'irrecevabilité des pièces produites avec la réplique, ainsi qu'à celles des conclusions nouvelles. Ils ont persisté pour le surplus.

**h.** Dans un courrier du 27 août 2021 à la Cour, les locataires ont persisté dans leurs conclusions du 6 août 2021 et produit de nouvelles pièces.

**i.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 31 août 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

- 
- C. a. Le courrier du 3 juin 2021 (voir A.n ci-dessus), contenant un "recours" des locataires contre le jugement motivé du 17 mai 2021 (voir A.k ci-dessus), ainsi qu'un courrier ultérieur des locataires au Tribunal, daté du 2 juillet 2021 mais expédié le 6 juillet 2021, dans lequel ceux-ci "insist[aient] sur les termes et les conclusions de [leur] dernier courrier" et demandaient l'annulation du jugement [non motivé] du 29 avril 2021 en précisant que "une demande d'effet suspensif et d'assistance judiciaire [étaient] jointes au présent recours", a été transmis aux intimés par arrêt préparatoire ACJC/1167/2021 du 16 septembre 2021.

Un délai de trois jours dès réception leur a été imparti pour se déterminer sur la requête d'effet suspensif contenue dans l'acte du 7 juillet 2021, et un délai de dix jours pour se déterminer sur l'acte du 7 juillet 2021 et le courrier du 3 juin 2021 précités.

b. Par courrier du 20 septembre 2021, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont d'abord relevé que seul le courrier du 3 juin 2021 avait été envoyé par les locataires dans le délai pour former appel ou recours contre le jugement motivé transmis aux parties le 25 mai 2021, lequel ne contenait aucune conclusion pertinente. La demande d'effet suspensif avait été formulée dans le courrier du 2 juillet 2021, soit bien après l'échéance du délai de dix jours pour former appel ou recours contre le jugement JTBL/375/2021, ce qui rendait sa recevabilité douteuse. Si l'acte déposé par les locataires devait ne pas être considéré comme irrecevable, il devrait l'être comme un recours car portant sur une question d'exécution. L'effet suspensif ne devait pas être accordé, au motif du peu de chances de succès du recours. De plus aucun loyer n'était payé.

c. Par arrêt présidentiel du 21 septembre 2021, la Cour a constaté la suspension de la force jugée du caractère exécutoire du jugement JTBL/375/2021 rendu le 29 avril 2021 par le Tribunal dans la cause C/4662/2021-7 et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet. Elle a retenu qu'il ressortait des courriers des 3 juin et 6 juillet 2021 que les locataires contestaient le jugement du 29 avril 2021 ordonnant leur évacuation, et sollicitaient son annulation, de sorte que cet acte devait, à tout le moins *prima facie*, être considéré comme un appel.

d. Par réponse du 24 septembre 2021 au "recours/appel", C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité du recours/appel, à la confirmation du jugement du 29 avril 2021, au rejet du recours/appel et au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

Ils ont produit des pièces nouvelles.

e. Par courrier du 11 octobre 2021, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, sous la seule signature de A\_\_\_\_\_, ont "contesté intégralement la réponse au recours/appel formée par H\_\_\_\_\_ en fond et en forme" et "insisté sur les termes et les conclusions de

[leurs] courriers précédents notamment celui du 06 et 27 août 2021" (voir B.f. et h. ci-dessous).

Ils ont produit une pièce nouvelle.

**f.** Les bailleurs ayant renoncé à dupliquer par courrier du 21 octobre 2021, les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 22 octobre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

**g.** L'appel formé le 3 juin 2021 contre le jugement motivé du 17 mai 2021 fait l'objet d'un arrêt séparé rendu ce jour.

## **EN DROIT**

### **1. 1.1**

**1.1.1** Selon l'art. 149 CPC, le tribunal statue définitivement sur la restitution.

Contrairement au texte de l'art. 149 CPC, si le refus de restitution entraîne la perte définitive des moyens d'annulation du congé, il constitue une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou du recours est ouverte, devant la seconde instance cantonale (ATF 139 III 478 consid. 6.3).

**1.1.2** Lorsque le litige porte sur une décision prise dans le cadre d'une procédure en cas clair portant sur une requête en expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, le refus de restitution a été prononcé dans le cadre d'une évacuation, selon la procédure en cas clair. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du loyer des locaux loués de 5'500 fr. par mois, sans compter la demande en paiement de 22'000 fr. C'est donc la voie de l'appel qui est en principe ouverte.

Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher la question de savoir si le refus de restitution a entraîné la perte définitive de droits, ouvrant la voie de l'appel. En effet, même si tel était le cas, l'appel contre le refus de restitution devrait être rejeté pour les motifs qui suivent.

De plus, par arrêt de ce jour dans la même cause, la Cour a annulé le jugement JTBL/375/2021 du 29 avril 2021 et motivé le 17 mai 2021, prononçant l'évacuation des locataires, et déclaré irrecevable la requête en évacuation et en exécution des intimés contre les appelants, ce qui pourrait rendre sans objet le présent appel.

Enfin, la question de la recevabilité de la requête de restitution de B\_\_\_\_\_ ne sera pas non plus discutée, compte tenu de ce qui suit. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ seront désignés comme "les appelants", sans autre précision.

- 
2. La question de la recevabilité des pièces nouvelles produites par les appelants (art. 317 al. 1 CPC) peut souffrir de demeurer indéterminée, celles-ci n'étant pas pertinentes pour l'issue du litige.

Les conclusions nouvelles contenues dans leur réplique datée du 6 août 2021 sont irrecevables (art. 317 al. 2 CPC).

3. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir convoqué une audience.

### 3.1

**3.1.1** 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 vraiment 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).

Par exemple, 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).

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).

**3.1.2** L'acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de 7 jours à compter de l'échec de la remise (art. 138 al. 3 let. a CPC).

Le délai de garde de 7 jours n'est pas prolongé lorsque la poste permet de retirer le courrier dans un délai plus long, par exemple à la suite d'une demande de garde



(ATF 127 I 31; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_239/2011 du 22 mars 2012 consid. 3).

**3.2** En l'espèce, la convocation à l'audience du 29 avril 2021 a été notifiée aux appelants le 8 avril 2021, soit à l'échéance du délai de garde usuel du courrier. Ils disposaient ainsi de suffisamment de temps pour s'organiser et s'y rendre. Ils n'allèguent d'ailleurs pas le contraire. Cependant ils n'ont eu connaissance du pli contenant la convocation que le 29 avril 2021, suite à leur demande de prolongation du délai de garde de leur courrier. Ils ne fournissent aucune explication sur les raisons de cette prolongation, de sorte qu'ils doivent en supporter les conséquences, sans qu'il puisse y être remédié dans le cadre de leur demande de restitution. De plus, ce n'est que le 13 mai 2021, soit plus de dix jours plus tard, qu'ils ont requis la reconvoque de l'audience, soit tardivement.

Il s'ensuit que les appelants n'ont pas établi que leur défaut à l'audience n'était pas imputable à faute ou dû à une faute légère. Par conséquent, la décision de refus de restitution prononcée par le Tribunal était justifiée et doit être confirmée.

- 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 18 juillet 2021 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/514/2021 rendu le 11 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4662/2021-7-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

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; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Stéphane PENET, 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.*