

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10894/2010

ACJC/234/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2014

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (France), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mars 2013, comparant par Me Michel Mitzicos-Giogios, avocat, 10 bis, rue du Vieux-Collège, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame C_____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par Me Pierre Daudin, avocat, 7, place Claparède, case postale 360, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/264/2013 du 8 mars 2013, expédié pour notification aux parties le 15 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale et en libération de dette, débouté A_____ et B_____ (ci-après : les appelants ou les locataires), des fins de leur demande en paiement (ch. 1 du dispositif) et débouté A_____ des fins de sa demande en libération de dette (ch. 2); sur demande reconventionnelle, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions de la bailleuse en libération des sûretés (ch. 3), a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____, (ci-après : l'intimée ou la bailleuse), la somme de 14'538 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2009 (ch. 4), a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ à due concurrence (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6), a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, au paiement des débours en 300 fr. (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'intimée n'avait pas failli à ses obligations en refusant le transfert du bail aux candidats proposés par les appelants. Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a estimé qu'une indemnité pour la perte locative arrêtée à deux mois et demi était raisonnable, de sorte que les indemnités étaient dues jusqu'à fin juillet 2009, dites indemnités venant s'ajouter au montant des loyers (charges incluses) qui n'avaient plus été payés depuis le mois de novembre 2008, et pour occupation illicite depuis la résiliation du bail au 28 février 2009 jusqu'à la restitution des clés par les locataires le 11 mai 2009. Il a, au surplus, considéré infondée la demande en libération de dette formée par A_____, l'a en conséquence débouté et prononcé la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer dans la poursuite n° 1_____. Le Tribunal a déclaré les conclusions tendant à la libération des sûretés irrecevables, car excédant sa compétence et condamné les appelants aux débours vu l'issue de la procédure.

- b.** Par acte déposé le 2 mai 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, et en particulier contre les chiffres 1, 2, 4, 5, 6 et 7 du dispositif dudit jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, sur demande principale, à ce que C_____ soit condamnée à leur verser la somme de 35'100 fr. avec intérêts à 5% l'an au 1^{er} mai 2010, à ce qu'il soit constaté que A_____ n'est débiteur d'aucune somme envers l'intimée, sur la demande reconventionnelle, à ce qu'il soit dit et constaté qu'ils ne doivent pas payer la somme de 14'538 fr. à l'intimée, et que la poursuite n° 1_____ n'ira pas sa voie. Subsidiairement, ils concluent à la compensation par leur créance de 35'100 fr. de la créance de l'intimée de 14'538 fr., à ce qu'il soit dit et constaté qu'ils ne doivent pas payer la somme de 14'538 fr. à l'intimée et que la poursuite n° 1_____ n'ira pas sa voie.

A l'appui de leurs conclusions, les appelants font valoir que les premiers juges ont retenu à tort que la bailleuse n'avait pas failli à ses obligations en refusant son consentement au transfert du bail et qu'ils ont ainsi violé l'art. 263 al. 2 CO en considérant que le refus était justifié. Ils allèguent avoir entrepris toutes les démarches nécessaires pour trouver un repreneur pour l'arcade, que la bailleuse a refusé sans juste motif, et que celle-ci a contribué à son dommage en n'effectuant que peu de recherches. Ils considèrent ne plus être responsables du versement du loyer depuis le mois de novembre 2008, date à laquelle ils ont présenté la candidature de D_____, et avoir subi un dommage d'au moins 35'000 fr., qu'ils entendent, subsidiairement, compenser. Ils ajoutent que le Tribunal a violé l'art. 80 LP en les condamnant solidairement et conjointement à payer le montant de la poursuite n° 1_____, adressée à A_____ uniquement.

c. Dans sa réponse du 5 juin 2013, l'intimée conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris.

L'intimée soutient qu'aucun transfert de bail ne lui a été proposé par les appelants, qui ont requis un nouveau bail de cinq ans à partir du 1^{er} février 2009 et qu'elle n'avait aucune obligation d'accepter la candidature proposée. Elle ajoute que le bail était en voie de résiliation pour défaut de paiement au moment de la proposition et rendait impossible le transfert d'un bail, lequel avait cessé d'exister dès la résiliation du 21 janvier 2009. Elle rappelle que les appelants ont restitué les clés de l'arcade le 11 mai 2009 seulement et que le délai de deux mois et demi pour relouer les locaux admis par le Tribunal était adapté aux circonstances et ne résultait d'aucun défaut de diligence de sa part. Concernant le dommage invoqué par les appelants, l'intimée indique qu'elle n'a pas failli à ses obligations et que ceux-ci ne détiennent par conséquent aucune créance à son encontre susceptible d'être compensée.

d. Les parties ont été avisées le 11 juin 2013 de la mise en délibération de la cause, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

B. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 19 février 2004, E_____, ancienne propriétaire de l'immeuble sis 18, rue F_____ à Genève, a remis à bail aux époux G_____ une arcade d'environ 40 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans échéant au 28 février 2009, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé signifié six mois à l'avance.

L'arcade était destinée à la vente de produits alimentaires à l'emporter.

C_____ est devenue bailleuse à une date qui ne résulte pas de la procédure.

b. Par contrat de transfert de bail du 31 août 2005, le bail a été cédé aux A_____ et B_____, restaurateurs, dès le 1^{er} septembre 2005.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 20'304 fr.

Le loyer a été garanti par un dépôt d'un montant de 4'500 fr. constitué auprès de la banque H_____ en date du 12 octobre 2005.

c. A_____ et B_____ ont exploité dans l'arcade une sandwicherie avec vente de plats du jour à l'emporter, ne faisant que de la petite cuisine sur place, telle que la confection de pizzas ou de tartes salées, réchauffant des plats déjà préparés pour le surplus.

d. Par courrier du 10 février 2006, A_____ et B_____ se sont plaints auprès de l'agence immobilière I_____ (ci-après : la régie) de l'état des locaux et ont demandé l'autorisation d'installer quelques tables devant et dans l'arcade afin de rendre le commerce plus accueillant.

e. Le 27 février 2006, la régie a refusé de donner suite à la requête A_____ et B_____, considérant qu'il s'agissait d'un changement d'affectation des locaux.

f. A une date indéterminée, A_____ et B_____ ont mandaté la société J_____ SA en vue de vendre leur fonds de commerce.

A la fin de l'année 2007, celle-ci a trouvé un repreneur potentiel, K_____, qui acceptait d'acheter le commerce pour un montant de 45'000 fr., aux fins d'exploiter une boulangerie avec une partie restauration dans l'arcade et en préparant tous ses produits sur place.

g. Le 10 décembre 2007, J_____ SA a transmis cette candidature à la régie, qui a refusé le dossier car l'arcade n'était pas aux normes pour l'activité de restauration envisagée et aurait en particulier nécessité l'installation d'une gaine de ventilation en toiture, ce qui était techniquement impossible ou en tous les cas très difficile à réaliser.

h. Au début de l'année 2008, A_____ et B_____ ont cessé d'exploiter le commerce et laissé l'arcade vide pour s'occuper d'une nouvelle affaire à Carouge.

i. Le 15 mars 2008, A_____ et B_____ ont conclu un contrat de gérance libre avec L_____ afin qu'il exploite un bar à café sans restauration dans les locaux, pour une durée de deux ans, allant du 1^{er} mai 2008 au 30 avril 2010.

j. Par courrier rédigé le 27 mars 2008, A_____ et B_____ ont informé la bailleresse qu'ils avaient remis leur commerce en gérance dès le 1^{er} mai 2008 et souhaitaient aménager l'arcade en sandwicherie-bar à café, notamment en y installant un comptoir ainsi que quelques tables.

k. Par pli daté du 15 avril 2008, la bailleresse a refusé d'accéder à cette requête, au motif que l'arcade n'était pas adaptée à un tel usage, en particulier en raison de l'absence de sanitaires pour visiteurs.

l. Informée par la régie de la mise en gérance de l'arcade, la bailleresse a proposé d'aligner la durée du contrat de bail principal sur celle du contrat de gérance libre, ce que les parties ont officialisé par avenant daté du 16 juillet 2008.

m. Par courrier du 22 septembre 2008, A_____ a indiqué à la régie qu'il avait rompu le contrat de gérance libre qui le liait à L_____ suite au non-paiement du loyer par ce dernier.

n. Le 21 novembre 2008, A_____ et B_____ ont conclu une convention de remise de commerce avec D_____, candidate présentée par J_____ SA, disposée à reprendre l'exploitation de l'arcade pour un montant de 25'000 fr. afin d'y développer une activité de vente de plats à l'emporter sans fabrication sur place.

o. Par pli du 28 novembre 2008, J_____ SA a remis le dossier de candidature de D_____ à la régie, comprenant sa fiche de salaire du mois d'octobre 2008, attestant d'un revenu de 2'475 fr. net, ainsi que la copie de son permis de séjour "B".

Le courrier priait la régie, en cas d'approbation du dossier, d'établir un bail d'une durée de cinq ans au nom de D_____, débutant le 1^{er} février 2009.

p. Par avis comminatoire du 10 décembre 2008, la régie a mis A_____ et B_____ en demeure de lui verser, sous trente jours, la somme de 3'414 fr., au titre de loyers et charges impayés pour les mois de novembre et décembre 2008, frais de rappel inclus, à défaut de quoi leur bail serait résilié selon l'art. 257d al. 2 CO.

q. N'ayant pas obtenu le règlement de cette somme dans le délai imparti, la bailleresse a résilié le bail par avis officiel du 21 janvier 2009 pour le 28 février 2009, l'arriéré de loyer s'élevant alors, selon l'avis de résiliation, à 5'076 fr., correspondant aux mois de novembre et décembre 2008 et janvier 2009, charges comprises.

r. Par courrier du 26 janvier 2009, la régie a informé J_____ SA que la candidature de D_____ était refusée par la propriétaire.

s. Le 11 mai 2009, A_____ et B_____ ont restitué les clés de l'arcade à la régie, un plateau en marbre et une pendule faisant défaut selon l'état des lieux de sortie du même jour, signé par les parties.

t. Par contrat du 25 juin 2009, la bailleresse a remis à bail l'arcade à M_____ dès le 1^{er} août 2009, précisant que les locaux étaient destinés à l'usage de magasin/bureau.

u. Par courrier du 10 décembre 2009 de leur conseil, A_____ et B_____ ont réclamé à la bailleresse un montant total de 35'100 fr. à titre de dommages-intérêts pour avoir refusé sans motif valable le transfert du bail à D_____.

C. a. Par requête du 7 mai 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'issue de l'audience du 12 novembre 2010, puis portée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2010, A_____ et B_____ ont conclu à la condamnation de C_____ à leur verser la somme de

35'100 fr. avec intérêts à 5% l'an au 1^{er} mai 2010, composé du prix de rachat du fonds de commerce (25'000 fr.), à la garantie de loyer (4'500 fr.) et aux frais de garde-meubles (5'600 fr.).

La cause a été enregistrée sous la référence C/10894/2010.

b. Le 21 juin 2010, la bailleuse a fait notifier un commandement de payer à A_____, poursuite en réalisation de gage mobilier n° 1_____, pour un montant de 14'658 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2009 (date moyenne), correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite dus pour les mois de novembre 2008 à juillet 2009.

c. Par jugement du 30 septembre 2010, notifié aux parties le 13 octobre 2010, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer susmentionné.

d. Le 3 novembre 2010, A_____ a déposé une action en libération de dette par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 31 janvier 2011, puis portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 25 février 2011. A_____ a conclu, sous suite de dépens, à la constatation qu'il ne doit aucune somme à C_____ et, partant à dire que la poursuite n° 1_____ n'ira pas sa voie.

La cause porte la référence C/28787/2010.

e. Dans sa réponse du 10 mars 2011 (cause C/10894/2010), la bailleuse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et, sur demande reconventionnelle, à la condamnation de A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, au paiement de 14'658 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2009, soit 14'238 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} novembre 2008 au 31 juillet 2009, 300 fr. à titre de charges et 30 fr. de frais de rappel. Elle a en outre conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à la libération de la garantie de loyer en sa faveur et à la restitution du plateau en marbre et de la pendule qui équipaient l'arcade.

f. Dans leurs écritures responsives du 8 avril 2011 (cause C/10894/2010), A_____ et B_____ ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

g. Le Tribunal a entendu les parties à l'audience du 14 octobre 2011.

A_____ et B_____ ont exposé qu'ils avaient présenté trois candidats prêts à reprendre le bail et racheter le fonds de commerce, soit K_____, qui souhaitait exploiter une boulangerie, L_____ qui souhaitait installer quelques tables pour vendre des spécialités russes, et D_____. L'épicière louant les locaux attenants s'était également montrée intéressée à reprendre l'arcade.

C_____ a expliqué que l'arcade ne pouvait pas être exploitée comme tea-room, en raison notamment de l'absence de sanitaires adaptés pour la clientèle. Elle a

précisé avoir rencontré K_____ et l'épicière du commerce voisin, qui lui avaient indiqué n'être finalement pas intéressés par l'arcade. Concernant le dossier de D_____, elle a déclaré que la régie lui avait transmis sa candidature alors que la résiliation pour défaut de paiement avait déjà été notifiée.

h. Les audiences d'enquêtes des 3 février et 31 août 2012 ont permis d'entendre six témoins.

N_____, agent d'affaires anciennement en charge du dossier A_____ et B_____ pour J_____ SA, a confirmé avoir présenté à la régie intéressés par la reprise du commerce deux candidats et le transfert du bail, voire la conclusion d'un nouveau bail, à savoir K_____, souhaitant exploiter une boulangerie avec une partie restauration, et D_____. Il a indiqué que le refus du premier dossier par la régie était justifié en raison de l'absence de ventilation en toiture, estimant le coût des travaux à environ 60'000 fr. Concernant la candidature de D_____, il a déclaré ne pas se souvenir du motif de refus par la régie, mais qu'à son sens l'arcade était adaptée à l'activité de vente à l'emporter envisagée et que l'intéressée aurait vraisemblablement pu présenter des garanties financières pour le paiement du loyer si la régie l'avait demandé. Il a précisé que l'arcade n'était plus exploitée depuis plusieurs mois par A_____ et B_____ lorsqu'ils l'auraient mandaté, car ils exploitaient alors un autre commerce ailleurs. Il a estimé la valeur du fonds de commerce à environ 25'000 fr.

K_____, a déclaré avoir été intéressé par l'achat du commerce à la fin de l'année 2007 et qu'il souhaitait exploiter une boulangerie dans l'arcade en y préparant tous ses produits. Il a toutefois renoncé au projet en raison du refus de la bailleuse de lui transférer le bail, au motif que l'arcade n'était pas adaptée à son activité.

D_____ a confirmé qu'elle était disposée à reprendre le commerce de A_____ et B_____ pour un prix de 25'000 fr. et débiter son activité de vente à l'emporter dès novembre 2008. Elle a indiqué que son mari aurait pu se porter garant à l'appui de son dossier de candidature si la régie le lui avait demandé, lequel réalisait un salaire brut d'environ 4'000 fr. par mois, le couple ayant un enfant à charge. A l'époque titulaire d'un permis d'établissement "B", elle n'avait fait aucune démarche pour obtenir l'autorisation d'exploiter un commerce comme indépendante ni établi de business plan. Elle a ajouté qu'au moment de la signature de la convention en novembre 2008, A_____ et B_____ avaient cessé d'exploiter l'arcade car ils avaient démarré une nouvelle affaire à Carouge.

L'exploitante de l'épicerie voisine, O_____, a indiqué que des discussions informelles sur la possibilité de réunir les deux arcades avaient eu lieu sur place en présence d'un architecte, mais qu'elle avait renoncé au projet en raison du coût trop important des travaux.

A l'issue de l'audience du 31 août 2012, le Tribunal a ordonné, d'entente entre les parties, la jonction des causes C/10894/2010 et C/28787/2010 sous C/10894/2010.

i. Dans ses écritures après enquêtes du 30 octobre 2012, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

j. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoirie du 9 novembre 2012. A cette occasion, la bailleresse a précisé que le plateau en marbre avait été restitué et qu'elle retirait ses conclusions sur ce point.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est de 35'100 fr., soit le montant des prétentions des appelants.

1.3 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO).

Le transfert de bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur. Le consentement du bailleur, exigé par l'art. 263 al. 1 CO, suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ACJC/967/2013 du 7 août 2013 consid. 4.3.2).

Le bailleur doit ensuite consentir au transfert. Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire sortant et le tiers reprenant n'a aucun effet sur

les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Le silence conservé par le bailleur face à une demande de transfert du bail doit être interprété comme un refus (ACJC/967/2013 du 7 août 2013 consid. 4.3.3).

Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 588, n. 3.3.10; WEBER/ZIHLMANN, op. cit., n. 3 ad art. 263 CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 27 ad art. 263 CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 20 ad art. 263 CO). Dans la procédure intentée par le locataire, le bailleur (même s'il n'a pas répondu à la demande du locataire) peut se prévaloir d'un juste motif et invoquer son droit de s'opposer au transfert de bail (LACHAT, op. cit., p. 588, n. 3.3.10).

La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (BARBEY, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992 p. 52; LACHAT, op. cit., p. 586). Le bailleur peut notamment refuser son consentement lorsque le montant du loyer est trop élevé pour le bénéficiaire du transfert, sa solvabilité devant être appréciée par rapport au loyer dû et non en comparaison de la solvabilité du transférant (ZMP 1998 n. 6, consid. 3.5.b et 7, et 7; HIGI, op. cit., n. 34 ad art. 263 CO) ou si le bénéficiaire ne dispose pas des autorisations officielles nécessaires à l'activité commerciale déployée dans les locaux (LACHAT, op. cit., p. 587, n. 3.3.7).

2.2 Les appelants soutiennent que l'intimée a refusé le transfert de bail à D_____ sans droit, alors que l'intimée allègue qu'ils n'ont formulé aucune demande de transfert, mais ont proposé la conclusion d'un nouveau bail d'une durée de cinq ans.

J_____ SA a transmis, pour le compte des appelants, le dossier de candidature de D_____ par pli du 28 novembre 2008. Selon la lettre d'accompagnement, l'agent priait l'intimée "de bien vouloir faire le nécessaire pour établir le bail de 5 ans, au nom de D_____, ceci au 1^{er} février 2009".

Partant, les appelants n'ont pas requis un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO et la bailleresse n'avait dès lors aucune obligation de contracter avec la locataire proposée.

Si les appelants avaient sollicité le transfert de leur bail, ce qu'ils avaient la possibilité de faire jusqu'au moment de la résiliation du 21 janvier 2009, il aurait néanmoins pu être refusé. Les enquêtes ont en effet permis d'établir que D_____ n'avait entrepris aucune démarche pour obtenir les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité et que, même si son époux s'était porté garant, son revenu mensuel de 4'000 fr. brut n'aurait vraisemblablement pas suffi à garantir le paiement du loyer, le couple ayant de surcroît un enfant à charge. Au vu de ces éléments, tout refus opposé par la bailleresse à une demande de transfert aurait été justifié, si tant est qu'il eût été requis. Les appelants auraient alors pu saisir

l'autorité de conciliation dans le but de faire autoriser le transfert s'ils l'estimaient opportun.

Dans ces circonstances, la bailleuse était en droit de refuser la conclusion d'un nouveau bail à D_____ ; elle aurait également été fondée à refuser sa candidature si un transfert de bail avait été sollicité, la candidate ne présentant pas les garanties de solvabilité qui peuvent être attendues.

2.3 Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé et les appelants déboutés de leurs prétentions en dommages et intérêts.

- 3. 3.1** Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LACHAT, op. cit., n. 7.1 p. 815).

Si le locataire ne restitue pas les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités).

Lorsque le locataire ne s'acquitte pas ponctuellement de son loyer, il viole ses obligations contractuelles et s'expose, après qu'il ait libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer. Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu depuis le départ du locataire et jusqu'à la relocation de l'appartement ou, si l'appartement n'était pas reloué, jusqu'à la première échéance contractuelle.

Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LACHAT, op. cit., p. 674, n. 2.3.11 et les références citées). Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548, consid. 5 et 6).

3.2 En l'occurrence, il a été établi que les appelants n'ont restitué les clés que le 11 mai 2009, alors qu'ils ont cessé le paiement du loyer en novembre 2008 et que le bail a été résilié pour le 28 février 2009. La bailleresse était par conséquent fondée à réclamer le montant des loyers correspondants, charges comprises, aux mois de novembre 2008 à mi-mai 2009.

Les locaux n'ont pu être reloués qu'à partir du 1^{er} août 2009 et sont restés vides durant une période de deux mois et demi après leur restitution. Au vu des circonstances de l'espèce, notamment la situation de l'arcade et la période estivale peu favorable aux recherches, une telle durée pour trouver un nouveau locataire n'apparaît pas excessive. Les appelants n'allèguent pas que la bailleresse n'a pas effectué de recherches, mais ils relèvent uniquement qu'elle n'a fourni aucune indication sur le type et le nombre de recherches qu'elle a effectuées, alors même qu'ils n'ont pas invoqué son manque de diligence dans leurs écritures de première instance.

3.3 Compte tenu de ces éléments, les appelants seront condamnés au versement de la somme de 14'538 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2009, correspondant aux loyers pour la période allant de novembre 2008 à juillet 2009, tel que l'a admis à bon droit le Tribunal.

- 4. 4.1** Selon l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation.

Le bailleur, qui n'a pas encore été désintéressé, est libre d'actionner son locataire de préférence (ATF 114 II 342).

4.2 En l'espèce, l'intimée a adressé une réquisition de poursuite à l'encontre de A_____ uniquement, l'un de ses débiteurs solidaires au regard du contrat de bail, ce qu'elle était en droit de faire. Le fait que le Tribunal ait, dans un premier temps, condamné les appelants solidairement au paiement de la somme de 14'538 fr. puis, prononcé la mainlevée définitive de la poursuite n° 1_____ n'est dès lors pas contraire au droit. En effet, la question de la mainlevée définitive de l'opposition, fondée sur l'art. 80 LP, résulte de la condamnation des appelants, pris conjointement et solidairement, au paiement de la dette et ne vise que A_____. L'argument des appelants tombe ainsi à faux.

4.3 Le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition sera par conséquent confirmé.

- 5.** A défaut d'être titulaires d'une créance en dommages et intérêts à l'encontre de la bailleresse, il n'est pas nécessaire d'examiner son éventuelle compensation, invoquée par les appelants.
- 6.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

7. Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à plus de 15'000 fr (art. 51 et 52 LTF), les appelants concluant au paiement de 35'100 fr. en leur faveur.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/264/2013 rendu le 8 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10894/2010-1-D.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :
Nathalie LANDRY-BARTHE

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.