



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12971/2015

ACJC/535/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 15 AVRIL 2019**

Entre

A\_\_\_\_\_, p.a. B\_\_\_\_\_ [régie immobilière], \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2017, comparant par Me Nathalie THÜRLER, avocate, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_ et Madame D\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.04.2019.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/713/2017 du 8 août 2017, reçu par les parties le 10 août 2017, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, constaté que le bail portant sur la location de l'appartement de huit pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève et le bail portant sur la location du parking situé au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble, conclus entre C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, avaient pris fin le 28 septembre 2015 (ch. 1 du dispositif) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2). Sur demande reconventionnelle, il a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions (ch. 3), laissé les débours en 680 fr. à la charge de l'Etat (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 de son dispositif et, cela fait, sur demande principale, au déboutement des locataires de l'intégralité de leurs conclusions et, sur demande reconventionnelle, à la libération de leurs obligations contractuelles relatives au bail portant sur l'appartement de huit pièces situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève avec effet au 31 mars 2016 et à la libération de leurs obligations contractuelles relatives au bail portant sur le parking n° 2\_\_\_\_\_ situé dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_/A à Genève avec effet au 30 septembre 2015. Il a également conclu à la condamnation des locataires, conjointement et solidairement, à lui payer un montant de 41'779 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016 correspondant à l'arriéré de loyers et de charges accumulé au 31 mars 2016 pour l'appartement, déduction faite du solde de décompte de chauffage/eau chaude 2014-2015 en leur faveur de 1'098 fr. 55 ainsi qu'un montant de 200 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 septembre 2015, correspondant à l'arriéré de loyer au 30 septembre 2015 pour le parking.
- b.** Dans sa réponse du 16 octobre 2017, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il se prononce sur la question de la résiliation pour justes motifs et le droit à une réduction de loyer entre août 2015 et mars 2016.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 14 novembre 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 17 juin 2013, A\_\_\_\_\_, bailleur, et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de huit pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> août 2013 au 31 juillet 2018, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer annuel, hors charges, a initialement été fixé à 82'800 fr. et les charges à 3'900 fr. Le loyer a ensuite été augmenté à 83'028 fr. par année, dès le 1<sup>er</sup> août 2014 et a été baissé à 81'576 fr. par année dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015, les charges restant inchangées.

**b.** Les parties ont également signé un contrat de bail portant sur la location d'un parking situé au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> août 2013 au 31 juillet 2014, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 2'400 fr. par année.

**c.** Le 2 février 2015, le bailleur a informé les locataires de sa décision de rénover l'enveloppe et les communs de l'immeuble. Il a précisé qu'une demande d'autorisation de construire avait été déposée auprès du département compétent et que les travaux devaient en principe commencer en juin 2015 pour se terminer en février 2016.

Le chantier porterait sur la rénovation complète de l'enveloppe des bâtiments, le remplacement des menuiseries extérieures, la rénovation complète des toitures, l'isolation des dalles sur sous-sol, la rénovation du hall d'entrée et des cages d'escaliers, le remplacement des luminaires des communs par des luminaires ECO21, le remplacement des ascenseurs, la pose d'économiseurs d'eau sur les robinetteries, la réfection à neuf de l'étanchéité des parkings et la requalification des aménagements extérieurs.

Il était précisé que les travaux nécessiteraient la pose d'un échafaudage sur les quatre façades des immeubles. Finalement, le bailleur a indiqué qu'à la suite des travaux, il serait en droit d'augmenter le loyer.

**d.** Par courrier du 9 avril 2015, les locataires ont fait part à la régie en charge de la gestion de l'immeuble de leur décision de résilier leur bail, tant pour l'appartement que pour le parking, pour le 31 juillet 2015.

**e.** La régie a accusé réception du courrier le 15 avril 2015 et précisé aux locataires que la prochaine échéance du contrat de bail de l'appartement était le 31 juillet 2018 et celle du parking le 31 juillet 2015, dates auxquelles elle acceptait, pour l'heure, le congé. Elle les a informés qu'ils devaient présenter un locataire de remplacement pour l'appartement en cas de restitution anticipée des locaux.

**f.** Une visite groupée de l'appartement a été organisée le 20 mai 2015.

**g.** A la suite de cette visite, E\_\_\_\_\_, pour l'agence de relocation F\_\_\_\_\_, a fait parvenir à la régie, le 25 mai 2015, une demande de location pour les époux

G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, par lesquels elle avait été mandatée. Le dossier comprenait une demande de location pour un bail d'une année avec un loyer mensuel de 7'199 fr. par mois, des documents attestant du salaire de G\_\_\_\_\_, une attestation de travail, l'acte de naissance des deux enfants du couple et une copie des pièces d'identité des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_. E\_\_\_\_\_ a précisé qu'une demande de permis de séjour était en cours auprès de l'Office de la population. Elle a finalement posé des questions à la régie, notamment au sujet de la possibilité de louer un parking et d'obtenir un plan de l'appartement.

**h.** Le 26 mai 2015, la régie a répondu à E\_\_\_\_\_ que la personne en charge du dossier était absente et lui a demandé de s'adresser au technicien de l'immeuble afin qu'il puisse répondre à ses questions. Elle a également indiqué qu'un parking était disponible.

**i.** Le 1<sup>er</sup> juin 2015, C\_\_\_\_\_ a écrit à la régie pour l'informer que E\_\_\_\_\_ n'avait pas eu de nouvelles à la suite du dépôt du dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ dix jours auparavant. Ces derniers les avaient contactés pour demander si l'appartement était encore disponible. Les locataires ont ainsi transmis à nouveau le dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ à la régie en lui demandant un retour dès que possible.

**j.** Le 4 juin 2015, E\_\_\_\_\_ a donné des précisions à la régie quant aux intentions de la famille G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ concernant son installation en Suisse et lui a transmis un courriel de l'Office cantonal de la population (OCP) daté du 16 avril 2015, duquel il ressort que le permis de séjour serait accordé à la famille G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ dès qu'une adresse définitive serait fournie.

**k.** Le 10 juin 2015, C\_\_\_\_\_ a relancé la régie afin d'obtenir la confirmation de l'acceptation par le bailleur de la candidature des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, ces derniers ayant confirmé être, sur le principe, prêts à reprendre le bail pour les trois années restantes.

**l.** Par courriel du 12 juin 2015 à 13 heures 38, les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ ont confirmé aux locataires être prêts à reprendre le bail de trois ans à compter d'août 2015.

**m.** Par courriel du même jour à 22 heures 49, E\_\_\_\_\_ a posé plusieurs questions à la régie au sujet des travaux devant être exécutés dans l'immeuble, les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ souhaitant obtenir des renseignements à ce sujet. Elle a précisé que ceux-ci étaient parents de trois enfants, dont un bébé de deux mois qui devait pouvoir dormir au calme. De plus, il était important de connaître la durée durant laquelle l'ascenseur serait inutilisable, car cela risquait d'être un problème important. Finalement, elle a demandé si une réduction de loyer pouvait être accordée pendant la durée des travaux.

---

**n.** Par un courriel non daté, dont la copie produite par les locataires porte la mention manuscrite "25 juin", E\_\_\_\_\_ a informé D\_\_\_\_\_ de ce que les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ renonçaient à reprendre l'appartement, l'indisponibilité de l'ascenseur durant deux mois étant incompatible avec la présence d'enfants en bas-âge. Le courriel de D\_\_\_\_\_ du 14 juin 2015 à 16 heures 31 semble toutefois être une réponse à ce courriel. Cette dernière a indiqué à cette occasion être surprise et embêtée. Elle comprenait que l'éventuelle possibilité de travaux de rénovation était une information importante, mais elle était persuadée que la régie lui en avait parlé.

**o.** Par courrier du 15 juin 2015, le conseil de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ a demandé à la régie de confirmer que ses mandants étaient libérés de leurs obligations contractuelles. Il a annexé à son courrier une attestation des revenus de G\_\_\_\_\_, une attestation de non-poursuite de l'Office des poursuites de Genève et un courrier selon lequel G\_\_\_\_\_ était désireux de reprendre le contrat de bail à ses mêmes termes financiers et de durée résiduelle.

La régie lui a répondu le 18 juin 2015 que les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ n'avaient pas été informés par les locataires des travaux de rénovation qui allaient être entrepris prochainement dans l'immeuble et avaient sollicité de la régie des réponses sur plusieurs points avant de confirmer leur intérêt définitif pour la location de l'appartement. Elle n'avait ainsi pas pu confirmer aux locataires qu'ils étaient libérés de leurs obligations, car un nouveau bail n'avait pas encore pu être signé. Elle engageait les locataires à poursuivre les visites.

**p.** Le même jour, la régie a répondu au courriel de E\_\_\_\_\_ du 12 juin 2015 en précisant que les travaux débuteraient mi-août 2015 et qu'ils dureraient environ une année, que l'ascenseur serait indisponible pendant environ deux mois au maximum, qu'il y aurait des échafaudages et des nuisances sonores ponctuelles et qu'aucune baisse de loyer ne serait accordée d'emblée pendant les travaux.

**q.** Le 22 juin 2015, le conseil des locataires a indiqué à la régie que les conditions de l'art. 264 CO avaient été remplies par les locataires avec le dépôt du dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ et que la conclusion d'un contrat de bail avec le locataire de remplacement n'était pas nécessaire pour la libération des obligations de ses mandants. Il a relevé que la régie n'avait fourni aucune réponse depuis la réception du dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ dans le courant du mois de mai 2015 et que ce fait équivalait à un refus injustifié du candidat.

**r.** Le 24 juin 2015, E\_\_\_\_\_ a informé la régie que les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ retiraient leur candidature pour l'appartement, principalement à cause de l'indisponibilité de l'ascenseur.

**s.** Le 29 juin 2015, la régie a confirmé aux locataires le désistement des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ et a dès lors considéré que les conditions de l'art. 264 CO

n'étaient pas remplies, la régie ayant traité le dossier avec l'attention et dans les délais requis.

**t.** Une séance d'information a eu lieu le 2 juillet 2015 au sujet des travaux qui seraient entrepris dans l'immeuble, séance à laquelle a assisté D\_\_\_\_\_ et lors de laquelle des informations ont été fournies concernant notamment les mesures qui seraient prises pour pallier l'indisponibilité de l'ascenseur pendant une durée d'un mois.

**u.** Le 4 septembre 2015, le nouveau conseil des locataires a informé la régie que ceux-ci déménageaient le 17 septembre 2015. Il a considéré que la régie ayant été en possession du dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ depuis le 25 mai 2015, son silence quant à la candidature proposée devait être assimilé à un refus injustifié de sorte que les locataires étaient libérés de leurs obligations contractuelles. C'était manifestement l'attitude de la régie qui avait découragé les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, de sorte que, s'il fallait considérer que les conditions de l'art. 264 CO n'étaient pas remplies, ce fait devait être imputé à la faute du bailleur. En tant que de besoin, les locataires résiliaient le bail pour justes motifs, au sens de l'art. 266g CO, pour la fin décembre 2015, puisque leur santé, voire leur vie, serait mise en danger par les travaux annoncés, D\_\_\_\_\_ souffrant de problèmes cardiaques et C\_\_\_\_\_ et son fils souffrant de somnambulisme de sorte que l'absence de volets et de garde-corps aux fenêtres ainsi que l'indisponibilité de l'ascenseur présentaient un danger concret. Des certificats médicaux étaient annexés au courrier. Il a encore précisé que plusieurs visites de l'appartement avaient eu lieu, mais que personne n'était intéressé à louer un appartement dont le prix était aussi élevé, alors que des travaux étaient en cours. Dans ce contexte, l'annonce que la régie avait fait paraître ne satisfaisait pas à l'obligation du bailleur de réduire son dommage, le bail proposé étant un bail de dix ans et à terme fixe et l'annonce mentionnant que l'immeuble allait faire l'objet d'une rénovation complète alors que le loyer proposé était élevé.

**v.** Le 18 septembre 2015, le conseil des locataires a confirmé à la régie que l'appartement avait été libéré le jour même. Il a demandé à ce qu'un état des lieux de sortie soit fixé rapidement.

**w.** Le 22 septembre 2015, la régie a informé le conseil des locataires que le bailleur était prêt à libérer les locataires de leurs obligations contractuelles au 31 mars 2016 au plus tard, soit à la date prévue de fin des travaux. Si un locataire était trouvé avant, les locataires seraient libérés plus tôt.

**x.** L'état des lieux de sortie a été effectué le 28 septembre 2015, date à laquelle les clés ont été restituées au bailleur.

- 
- D. a.** Par requête déposée le 25 juin 2015 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu à ce qu'il soit constaté qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles à partir du 31 juillet 2015.

Non conciliée lors de l'audience de la Commission du 3 novembre 2015, les locataires ont porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2015 et ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate qu'ils avaient satisfait les conditions de l'art. 264 CO et de l'art. 9 CCR et dise que le bail avait en conséquence pris fin au 31 juillet 2015, subsidiairement, à ce que le Tribunal constate qu'ils ont satisfait les conditions de l'art. 266g CO, dise que le bail avait en conséquence pris fin au 31 décembre 2015 et leur accorde une réduction de loyer de 50% du 13 mai 2015 au 31 décembre 2015, et, plus subsidiairement, à ce que le Tribunal réduise le loyer de 50% du 13 mai 2015 jusqu'à la fin du chantier.

**b.** Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 7 mars 2016, le bailleur a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déboute les locataires de leurs conclusions, et, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal libère les locataires de leurs obligations contractuelles pour l'appartement avec effet au 31 mars 2016 et pour le parking au 30 septembre 2015, les condamne, conjointement et solidairement, à lui payer la somme de 41'779 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (date moyenne) pour l'arriéré de loyers et de charges accumulés au 31 mars 2016, déduction faite du solde de décompte de chauffage/eau chaude 2014-2015 en leur faveur de 1'098 fr. 55 et les condamne, conjointement et solidairement, à lui payer la somme de 200 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 septembre 2015 pour l'arriéré de loyer au 30 septembre 2015 pour le parking.

**c.** Dans leur réponse à la demande reconventionnelle du 8 avril 2016, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal rejette ladite demande et déboute le bailleur de ses conclusions, et, subsidiairement, à ce qu'il admette la demande reconventionnelle en tant qu'elle portait sur la libération des obligations découlant des deux objets, ainsi qu'il ressortait des conclusions 3 et 4 de la demande reconventionnelle et les condamne à payer au bailleur les loyers dus - après réduction du loyer, imputation des avantages obtenus par le bailleur et compensation des montants payés à tort (loyer du mois d'août 2015 pour le parking et 250 fr. de frais administratifs) - soit pour un montant de tout au plus 15'000 fr.

A l'appui de leurs allégations, les locataires ont produit la liste des offres de location de la régie du 2 novembre 2015 et des photos de l'accès à l'appartement et des travaux entrepris dans celui-ci.

**d.** Lors de l'audience du 2 juin 2016, le bailleur a amplifié ses conclusions reconventionnelles en sollicitant la mainlevée des oppositions formées aux

commandements de payer, poursuites n° 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, notifiés aux locataires, et produits à l'audience.

Les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

e. Le 23 juin 2016, le Tribunal a rendu une ordonnance fixant la valeur litigieuse à 40'909 fr. et précisant que l'affaire serait ainsi soumise aux règles de la procédure ordinaire.

f. Lors de l'audience du 6 octobre 2016, les locataires ont déposé une pièce complémentaire, soit une annonce de la régie du 5 octobre 2016 proposant encore l'appartement à la location, pour un loyer mensuel de 6'798 fr. hors charges.

C\_\_\_\_\_ a déclaré avoir mis des annonces peu de temps après avoir résilié le bail. Lors de la visite du 20 mai 2015, les travaux n'avaient pas encore commencé et ils n'avaient informé ni E\_\_\_\_\_ ni les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ des travaux envisagés et ne leur avaient pas transmis le courrier du bailleur du 2 février 2015. Avant la séance d'informations du 2 juillet 2015, ils n'avaient pas reçu d'information précise quant aux modalités des travaux (planning, période d'indisponibilité de l'ascenseur, autres contraintes liées au type d'échafaudage, etc.).

I\_\_\_\_\_, représentant le bailleur, a déclaré que les échafaudages avaient été montés à partir de mi-août 2015 et démontés à fin mai 2016. L'ascenseur avait été hors service un mois, entre novembre et décembre 2015. Pendant cette période, un service pour monter les courses une fois par semaine avait été mis en place et des chaises avaient été installées aux étages. Des travaux de peinture avaient été effectués dans l'appartement en juin-juillet 2016. L'appartement n'avait pas encore été reloué au jour de l'audience. Lorsqu'elle avait reçu le dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, elle avait demandé à la régie d'informer les candidats des travaux envisagés. A la suite des annonces publiées par la régie, ils avaient reçu une ou deux candidatures, ne correspondant pas aux critères de solvabilité.

g. Le Tribunal a entendu plusieurs témoins.

**g.a** E\_\_\_\_\_ a déclaré que lors des visites de l'appartement, les locataires avaient mentionné que des travaux de rénovation de façades impliquant des échafaudages étaient envisagés et c'était pour cette raison qu'elle s'était renseignée auprès de la régie, d'abord par téléphone avant le 25 mai 2015, puis par courriel du 12 juin 2015. Les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ avaient retiré leur candidature le 12 juin 2015. Elle n'avait appris que le 18 juin 2015, par la régie, que l'immeuble allait être rénové, entraînant la pose d'échafaudage et l'arrêt de l'ascenseur pendant environ deux mois. C'était l'ensemble des nuisances liées aux travaux qui avait conduit les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ à se désister. Même si la régie avait accepté

---

le dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, ceux-ci auraient peut-être quand même renoncé au bail en raison des travaux.

**g.b** H\_\_\_\_\_ a déclaré que lors du dépôt de leur dossier, elle et son époux n'étaient pas au courant des travaux et son mari n'avait reçu aucune information à ce sujet lors de la visite de l'appartement. La régie avait informé E\_\_\_\_\_ des travaux et cette dernière leur avait transmis l'information. Ils s'en étaient alors inquiétés, notamment à cause de l'indisponibilité de l'ascenseur, étant précisé qu'à l'époque, ils avaient deux enfants en bas âge et qu'elle était enceinte du troisième. Lorsqu'ils avaient obtenu le détail des travaux, ils avaient rapidement décidé de renoncer à leur candidature. Ils n'avaient pas reçu d'information quant aux mesures mises en place pour pallier l'absence d'ascenseur, mais dans tous les cas, elle ne voyait pas quelles mesures auraient été suffisantes compte tenu de leur situation. Même si une réduction de loyer leur avait été accordée, le problème de l'ascenseur les aurait dissuadés de signer.

**g.c** G\_\_\_\_\_ a confirmé ne pas avoir été informé des travaux avant le dépôt de son dossier de candidature. Après le dépôt de celui-ci, E\_\_\_\_\_ leur avait demandé le 12 juin 2015, suite à ses contacts avec la régie, s'ils avaient été informés de ceux-ci. C'est ainsi qu'il avait appris leur existence. Il avait alors demandé des détails et ne les avaient obtenus que le 18 juin 2015, date à laquelle il avait retiré sa candidature, tant en raison des travaux eux-mêmes (principalement l'ascenseur) que du fait qu'ils n'en avaient été avertis qu'un mois après le début des démarches. Ils avaient sollicité des détails car ils avaient de la peine à trouver un logement et selon les informations qu'ils recevraient (planning, etc.), ils auraient pu maintenir leur candidature. Il n'avait pas été informé que la régie avait proposé des mesures pour les aider pendant l'indisponibilité de l'ascenseur.

**g.d** Les témoins J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, locataires des immeubles 1\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_/A, habitant aux étages supérieurs des immeubles, ont déclaré que les échafaudages avaient été montés en juillet-août 2015 et enlevés entre mars et juin 2016. L'ascenseur avait été hors d'usage pendant environ cinq semaines, aux alentours du mois de novembre 2015, sans réelles mesures prises pour pallier cette absence, hormis la pose de chaises sur les paliers et un service pour monter les courses une fois par semaine. Le chantier avait occasionné beaucoup de nuisances sonores et de poussière, notamment lors de la percée d'un puits de lumière entre le \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> et le \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage. Les travaux très bruyants avaient duré de septembre 2015 à janvier 2016 approximativement. Les nuisances avaient diminué à partir de mars 2016. La régie n'avait pas spontanément proposé de réduction de loyer, mais en avait accordé à la demande des locataires. L'appartement de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ avait été utilisé pendant les travaux car il était vide, notamment pour entreposer du matériel. Il avait également été rénové pendant le chantier. Les témoins n'avaient pas pu utiliser leurs balcons ou

terrasses pendant les travaux et l'accès aux extérieurs avait été condamné lorsque les garde-corps avaient été retirés.

**g.e** M\_\_\_\_\_, employée de la régie en charge de l'immeuble, a déclaré qu'à réception de la résiliation anticipée du bail, la régie avait fixé un pré-état des lieux qui s'était déroulé le 24 avril 2015 et avait fait paraître des annonces le 8 mai 2015. La date de disponibilité du 1<sup>er</sup> avril 2016 sur l'annonce de la régie de novembre 2015 avait été indiquée car le bailleur avait proposé de libérer les locataires au 31 mars 2016. Dès que les locataires avaient attiré l'attention de la régie sur ce fait, l'annonce avait été immédiatement rectifiée, le but étant de relouer l'appartement le plus rapidement possible. Au début septembre 2015, la régie avait publié une annonce proposant un bail à durée déterminée de dix ans (avec clause libératoire après trois ans) pour tenir compte du fait qu'après les travaux, le loyer serait bloqué pendant cinq ans sur la base de la LDTR. L'annonce proposait un loyer échelonné de 6'798 fr., puis 7'076 fr. par mois. Cette annonce ayant été mal perçue, elle avait été rectifiée fin septembre 2015 en proposant un bail de cinq ans indexé. Il y avait eu relativement peu de visites de l'appartement à fin 2015 et il y en avait eu régulièrement en 2016. Elle n'avait pris connaissance du courriel de E\_\_\_\_\_ du 25 mai 2015 qu'à son retour de vacances le 1<sup>er</sup> juin 2015. Il manquait l'attestation de l'OCP et l'attestation de non-poursuite dans le dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_. Toutefois, comme il s'agissait de personnes qui venaient d'arriver à Genève, l'attestation de non-poursuite n'était pas exigée. Il était toutefois d'usage pour des candidats locataires venant de l'étranger, même d'un pays européen, de demander une attestation de l'OCP attestant des démarches entreprises en vue de l'obtention du permis. Elle avait reçu l'attestation de l'OCP le 4 juin 2015 et elle avait alors transmis le dossier au bailleur le 5 juin 2015. A ce moment-là, elle n'avait pas évoqué la question des travaux avec E\_\_\_\_\_. Le 12 juin 2015, un représentant du bailleur lui avait demandé si les candidats avaient été informés des travaux et elle avait posé la question à E\_\_\_\_\_. Cette dernière lui avait adressé un courriel le même jour pour demander des renseignements au sujet des travaux. Comme elle n'avait aucun détail, elle s'était renseignée auprès du bailleur et avait pu répondre à E\_\_\_\_\_ le 18 juin 2015. Suite à cela, la candidature des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ avait été retirée le 24 juin 2015. Après que les locataires aient été libérés de leurs obligations au 31 mars 2016, des travaux de réfection des peintures de l'appartement avaient été entrepris, l'appartement n'ayant pas encore été reloué. Le bailleur avait décidé de baisser le loyer de l'appartement, faute de candidature, en novembre 2016, le faisant passer de 6'798 fr. par mois à 5'900 fr., hors charges. L'appartement était toujours libre. Les locataires avaient été informés des mesures qui seraient prises pendant les travaux lors de la séance du 2 juillet 2015. Avant cette date, elle-même ne connaissait pas ces mesures.

**h.** Par mémoires des 14 et 15 juin 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

---

La cause a ensuite été gardée à juger.

i. Dans son jugement du 8 août 2017, le Tribunal a considéré que ce n'était que le 18 juin 2015, soit 24 jours après le dépôt du dossier complet de candidature des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ le 25 mai 2015, que la régie avait informé les locataires que les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ l'avaient approchée au sujet des travaux de rénovation prévus dans l'immeuble. Bien que la jurisprudence accorde au bailleur un délai de 10 à 20 jours pour se déterminer, rien ne justifiait dans le cas d'espèce un délai aussi long pour le traitement du dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_. Le témoin G\_\_\_\_\_ avait d'ailleurs déclaré lors de son audition que lui et son épouse avaient retiré leur candidature non seulement à cause des travaux eux-mêmes, mais aussi à cause du fait qu'ils avaient dû attendre près d'un mois depuis le dépôt de leur dossier pour obtenir des informations quant auxdits travaux. Ce dernier a également précisé qu'ils avaient du mal à trouver un appartement et que s'ils avaient reçu des informations plus précises, notamment au sujet du planning, ils auraient peut-être maintenu leur candidature. Le comportement du bailleur devait dès lors être considéré comme un refus injustifié de la candidature proposée, libérant les locataires de leurs obligations dès la restitution anticipée des locaux. De plus, même à considérer que le bailleur n'avait pas tardé à se déterminer sur la candidature soumise, il ressortait de l'instruction de la cause que l'attitude de la régie avait contribué au désistement des candidats. En agissant de la sorte, le bailleur avait violé son incombance de prêter son concours, de bonne foi, au locataire sortant dans la recherche d'un candidat de remplacement.

C'était par ailleurs de manière contraire à la bonne foi que le bailleur reprochait aux locataires de ne pas avoir informé les candidats des travaux à venir. Il découlait des enquêtes que ce n'était pas les travaux en soi qui gênaient les candidats, mais le type de travaux, notamment l'indisponibilité de l'ascenseur pendant une période relativement importante. Or, les locataires ne disposaient d'aucune information précise à ce sujet lors de la visite de l'appartement et du dépôt du dossier des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ en mai 2015.

Enfin, le bailleur, par l'intermédiaire de la régie, n'avait rien fait pour minimiser son dommage. Les annonces que la régie avait fait paraître étaient dissuasives par l'indication soit d'une durée de bail déterminée de 10 ans avec loyer échelonné, soit d'une disponibilité à partir d'avril 2016. De plus, le bailleur avait attendu plus d'une année pour baisser le loyer.

Au vu de ces éléments, les locataires devaient être libérés de leurs obligations contractuelles au 28 septembre 2015, date à laquelle ils avaient restitué l'appartement et les clés à la régie.

Concernant le parking, rien n'indiquait que les locataires auraient, entre juillet et septembre 2015, cessé d'occuper la place qu'ils louaient. Dès lors, il fallait

également retenir la date du 28 septembre 2015 pour la libération des locataires de leurs obligations contractuelles relatives au parking. Dans la mesure où le bailleur avait admis qu'un solde de 1'098 fr. 55 en faveur des locataires découlait du décompte chauffage/eau chaude 2014/2015, les locataires ne seraient pas condamnés à verser le solde du loyer du parking du 1<sup>er</sup> au 28 septembre 2015, cette somme étant compensée avec une partie du solde du décompte susmentionné.

Enfin, les locataires avaient quitté l'appartement le 18 septembre 2015. Les échafaudages avaient été montés début août 2015, l'ascenseur avait été hors d'usage entre le 16 novembre et le 18 décembre 2015, les terrasses avaient été inaccessibles dès mi-septembre 2015 et les lourds travaux pour créer le puits de lumière s'étaient déroulés à la fin de l'année 2015. Dès lors, les seuls inconvénients subis par les locataires à partir d'août 2015 et jusqu'à leur déménagement en septembre 2015 étaient ceux qui découlait du montage et de la présence des échafaudages. Cette circonstance, à elle seule, n'était pas de nature à entraver la jouissance de la chose louée au point de justifier une réduction de loyer, surtout compte tenu de la très courte période (un mois et demi) pendant laquelle les locataires avaient subi les inconvénients liés aux échafaudages.

### **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).

Le Tribunal a fixé la valeur litigieuse à 40'909 fr., ce qui n'est pas remis en cause par les parties. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant invoque une violation de l'art. 264 CO.

**2.1** D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse

raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b).

L'art. 9 du Contrat cadre romand de baux à loyer (CCR) dispose, de manière similaire, que lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai au terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions qu'à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin du mois.

Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a).

Le bailleur doit disposer du temps nécessaire pour examiner les candidatures. De manière générale, pour les locaux d'habitation, un délai de dix à vingt jours est raisonnable (BISE/PLANAS in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Carron, Montini, eds, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 85 ad art. 264 CO). Ce délai court dès que le bailleur dispose de tous les renseignements et pièces justificatives (BISE/PLANAS, op. cit., n. 87 ad art. 264 CO). Si le bailleur tarde à se prononcer, son comportement devra s'interpréter comme un refus injustifié (BISE/PLANAS, op. cit., n. 88 ad art. 264 CO).

Le candidat intéressé par la reprise de la chose louée, remplissant les conditions d'acceptabilité et de solvabilité, mais qui finalement se désiste au dernier moment, sans qu'une faute ne puisse être imputée au bailleur, ne libérera pas le locataire (BISE/PLANAS, op. cit., n. 35 ad art. 264 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 5.4.4, p. 617).

A défaut de locataire de remplacement, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail, ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO).

L'art. 264 al. 3 CO dispose enfin que le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner (let. a) ainsi que des profits

---

qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (let. b).

Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit en effet s'efforcer de réduire son dommage. Il appartient ainsi au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (ATF 117 II 156 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4C\_118/2002 du 19 août 2002 consid. 3; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1).

Seules des omissions intentionnelles et graves peuvent justifier une diminution de loyer auquel le bailleur a normalement droit (BISE/PLANAS, op. cit., n. 81 ad art. 264 CO). De manière générale, on ne saurait exiger du bailleur qu'il recherche un locataire pour un loyer réduit. Une telle réduction pourrait s'imposer lorsqu'après plusieurs mois de recherches infructueuses, le bailleur se rend compte qu'au vu du marché, il ne trouvera pas, ou difficilement, un nouveau locataire (BISE/PLANAS, op. cit., n. 82 ad art. 264 CO).

**2.2** En l'espèce, dans le dossier déposé le 25 mai 2015 par les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, la demande de location portait sur un bail d'une année et ce n'est que le 12 juin 2015 que les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ ont confirmé aux locataires être prêts à reprendre le bail pour la durée restante du bail des intimés. En outre, le 12 juin 2015 toujours, E\_\_\_\_\_ a demandé à la régie si une réduction de loyer pouvait être accordée pendant la durée des travaux. Ainsi, les conditions de l'art. 264 al. 1 CO, qui exige que le bail soit repris aux mêmes conditions, n'étaient pas déjà réunies le 25 mai 2015, comme l'a retenu le Tribunal.

Les intimés reprochent à la régie d'avoir tardé à se déterminer sur le locataire de remplacement qu'ils avaient présenté.

Outre le fait que le délai dont dispose le bailleur pour se déterminer ne peut pas courir avant que le locataire de remplacement ait déclaré être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions que le locataire sortant, il doit être retenu que même si l'appelant avait fourni plus rapidement une réponse aux époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, ceux-ci n'auraient pas pour autant repris le contrat de bail avant que la

question des travaux et, notamment, de l'indisponibilité de l'ascenseur ne soit réglée, cet élément étant déterminant pour eux puisqu'ils étaient les parents d'enfants en bas âge. Les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ ont finalement renoncé à reprendre le bail pour un motif objectif, à savoir l'indisponibilité de l'ascenseur pendant les travaux qui allaient être réalisés dans l'immeuble. H\_\_\_\_\_ a en effet déclaré que même si une réduction de loyer leur avait été accordée, le problème de l'ascenseur les aurait dissuadés de signer le bail. G\_\_\_\_\_, qui a déclaré que selon les informations reçues (planning, etc.), ils auraient pu maintenir leur candidature, n'a pas dit le contraire. Les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ n'ont ainsi pas renoncé parce qu'ils n'avaient pas reçu de réponse de la régie et, qu'entretemps, ils avaient reçu une réponse positive pour un autre appartement similaire pour lequel ils s'étaient décidés faute de réponse de l'appelant. Il doit dès lors être considéré que même s'ils avaient reçu une proposition de bail plus rapidement, les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ ne l'auraient pas signée.

Il ne peut pour le surplus pas être reproché à l'appelant de ne pas avoir "répondu aux préoccupations des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_" et de ne pas avoir adapté le planning des travaux à leurs besoins, comme le soutiennent les intimés sans démontrer qu'une telle adaptation était techniquement possible et qu'une modification du planning n'aurait pas causé de désagréments à d'autres locataires. On ne voit par ailleurs pas en quoi le ton des courriers de la régie, qualifié de dru et revêche par les intimés, aurait été susceptible de dissuader les époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ et ceux-ci ne l'ont pas prétendu.

Par la suite, après le désistement des époux G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ en juin 2015, il n'est pas allégué que les intimés auraient procédé à une quelconque recherche d'un locataire de remplacement et présenté un tel locataire à l'appelant.

Pour le surplus, l'appelant a fait paraître, dès le mois de mai 2015, une annonce concernant l'appartement, pour un loyer réduit dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015 pour tenir compte de la baisse de l'ISPC. Il a, en ce sens, contribué à réduire son dommage au sens de l'art. 264 al. 3 CO. L'annonce mentionnait certes une durée de bail de dix ans, mais elle prévoyait toutefois également une clause libératoire dès la troisième année. L'annonce initiale mentionnait par ailleurs le 1<sup>er</sup> avril 2016 comme date de disponibilité, ce qui a été cependant rectifié par la suite, dès novembre 2015. De plus, si l'appartement n'a pas été reloué, il y a néanmoins eu des visites, ce qui démontre que l'annonce parue n'était pas dissuasive, contrairement à ce que les intimés soutiennent, et il est bien plus vraisemblable que ce sont les travaux en cours qui ont dissuadé les éventuels locataires, l'immeuble ayant notamment été couvert par un échafaudage entre août 2015 et mars-avril 2016. Il convient enfin de rappeler que l'appelant a libéré les locataires de leurs obligations contractuelles au 31 mars 2016, alors que leur bail courrait jusqu'au 31 juillet 2018. Ainsi, un comportement contraire à la bonne foi ne peut être retenu à la

charge de l'appelant, ce qui nécessiterait qu'une omission intentionnelle et grave de ses obligations soit retenue à sa charge, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En définitive, il doit donc être considéré que les intimés n'ont pas présenté de locataire prêt à reprendre le bail de leur appartement aux mêmes conditions, contrairement à ce qu'exige l'art. 264 al. 1 CO et contrairement à ce que le Tribunal a retenu. Les locataires restent donc, de ce point de vue, tenus au paiement du loyer de l'appartement jusqu'au 31 mars 2016, date à laquelle l'appelant les a libérés de leurs obligations contractuelles.

Le bail pour le parking avait en revanche une autre échéance et les parties n'ont pas contesté de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a retenu que ce bail a pris fin au 28 septembre 2015.

Le jugement attaqué sera dès lors annulé. La cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les autres points litigieux, qui n'ont pas été examinés par lui, à savoir en particulier la résiliation du bail pour justes motifs, ainsi que la diminution de loyer liée aux travaux pour la période pendant laquelle les intimés restent tenus au paiement du loyer.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 (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 13 septembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/713/2017 rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12971/2015-4-OOD.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juge 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.*