

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13932/2016

ACJC/1542/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 NOVEMBRE 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2018, comparant par Me Dimitri TZORTZIS, avocat, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, intimée, représentée par C_____ [régie immobilière], _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.11.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 30 janvier 2018, expédié pour notification aux parties le 2 février 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a débouté A_____ de l'ensemble de ses conclusions en constatation de droit sur demande principale (ch. 1).

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a constaté que le contrat de bail à loyer portant sur la location par A_____ d'un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, avait pris fin le 15 août 2016 (ch. 2) et a condamné A_____ à verser à B_____ 8'100 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 8 juin 2016 (ch. 3) ainsi que 605 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2016 (ch. 4).

En outre, il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 6 mars 2018, A_____ forme recours contre ce jugement dont il demande l'annulation, sollicitant à titre préalable l'octroi de l'effet suspensif.

Il conclut, avec suite de frais et dépens, à ce que la Cour constate que le bail a pris fin le 14 avril 2016, dise qu'il est libéré de ses obligations découlant du bail, plus particulièrement du paiement du loyer, à compter du 14 avril 2016, et condamne B_____ à lui restituer le certificat de cautionnement qui lui a été remis, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP.

Il requiert à titre subsidiaire le renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour complément d'instruction.

b. Dans sa réponse du 12 mars 2018, B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué.

c. Par arrêt ACJC/305/2018 de la Cour du 13 mars 2018, la demande d'effet suspensif formée par A_____ a été rejetée.

d. A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer, et les parties ont été informées le 24 avril 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 21 février 2013, D_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, dont la gérance est confiée à C_____ (ci-après : la régie).

Le bail a été conclu pour une durée déterminée d'un an, non renouvelable, soit du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'900 fr. par mois.

Un certificat de garantie n° 1_____ a été établi par E_____ [société de cautionnement] pour un montant de 5'250 fr. Ce certificat prévoit que la libération de la garantie de loyer s'opère par la remise du certificat de garantie de loyer original signé, notamment par le bailleur, à E_____.

b. Au mois de mars 2014, les parties ont convenu d'une reconduction tacite du bail d'année en année, avec un préavis de résiliation de trois mois pour une échéance annuelle dès le 1^{er} septembre 2014.

c. Par courrier du 14 mars 2016, A_____ a informé la régie de sa volonté de résilier le contrat de bail de manière anticipée au 1^{er} avril 2016, de son intention de rechercher de nouveaux locataires adéquats et de lui faire parvenir leurs dossiers de candidature.

d. Par courrier du 17 mars 2016, la régie lui a fait savoir que la prochaine échéance contractuelle du bail était fixée au 31 août 2016 et qu'elle ne pouvait le libérer plus tôt à moins qu'un repreneur ne soit désigné. Elle l'a informé de son intention de proposer le logement à la location et l'a invité, parallèlement, à lui présenter des dossiers de candidature complets.

e. Un état des lieux préliminaire s'est tenu le 24 mars 2016.

f. Le 26 mars 2016, le locataire a fait parvenir par télécopie à la régie le dossier de candidature de F_____ et G_____, tous deux avocats-stagiaires, lesquels bénéficiaient également d'un garant en la personne de H_____.

g. F_____ et G_____ ont déposé le 1^{er} avril 2016 auprès de la régie la fiche d'inscription éditée par celle-ci, dûment complétée et signée la veille, tout en indiquant souhaiter débiter la location *«dès que possible»*.

h. La régie a fait savoir quelques jours plus tard aux candidats repreneurs précités que leur dossier était refusé.

i. Le conseil de A_____ a interpellé la régie par courrier du 2 mai 2016 lui demandant de confirmer la libération de son mandat à compter du 15 avril 2016, dans la mesure où F_____ et G_____ étaient des repreneurs convenables au sens de l'art. 264 al. 1 CO.

j. Par courrier du 26 mai 2016, la régie a refusé, indiquant que les repreneurs présentés n'étaient pas convenables au regard de l'art. 264 al. 1 CO. Elle a

également expliqué avoir publié une annonce pour l'appartement considéré sur différents sites internet de relocation, y compris le sien.

k. Par courrier du 7 juin 2016, le conseil du locataire a fait parvenir à la régie trois clés de l'appartement, pour le cas où elle souhaiterait procéder à des visites.

l. La régie a refusé les clés et les a retournées au conseil du locataire le 14 juin 2016, en précisant que la remise des clés devait intervenir lors de l'état des lieux de sortie définitif, ratifié par un protocole daté et signé par toutes les parties.

m. En date du 11 juillet 2016, A_____ a introduit devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête dirigée contre D_____ afin de faire constater que le bail avait pris fin le 14 avril 2016, subsidiairement le 7 juin 2016, et qu'il était libéré de ses obligations découlant du bail, plus particulièrement du paiement du loyer, à compter du 14 avril 2016, subsidiairement du 7 juin 2016. Il a conclu à la condamnation de D_____ à lui restituer, dès le prononcé du jugement, le certificat de cautionnement, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et en tous les frais et dépens.

Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 27 septembre 2016, l'autorisation de procéder a été délivrée à A_____.

A_____ a porté la cause devant le Tribunal le 28 septembre 2016, reprenant les mêmes conclusions qu'en conciliation.

n. Par courriel du 21 juillet 2016, la régie a informé le conseil du locataire avoir trouvé des repreneurs, aux conditions prévues par le contrat de bail, pour le 16 août 2016.

Par courrier du 25 juillet 2016, elle a en conséquence libéré A_____ du bail avec effet au 15 août 2016.

o. En date du 12 août 2016 s'est tenu un état des lieux de sortie lors duquel le locataire a restitué l'ensemble des clés de l'appartement, rendu propre et sans défaut.

p. Dans sa réponse du 15 décembre 2016 au Tribunal, la régie a allégué que la propriété de l'immeuble était passée à B_____ en date du 20 mai 2015, tel qu'indiqué dans l'extrait du registre foncier produit.

Elle a également produit un avis de décès attestant que D_____ était décédé le 15 août 2015 et a expliqué que les héritiers de ce dernier étaient ses enfants I_____, J_____, K_____ et L_____. Des procurations justifiant des pouvoirs de représentation des héritiers précités et de B_____ ont été produites.

B_____ a principalement conclu à l'irrecevabilité de la demande du locataire, celle-ci ayant été dirigée contre l'ancien bailleur et, subsidiairement, à son rejet.

Elle a également formé une demande reconventionnelle, concluant à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail avait pris fin le 15 août 2016, en conséquence, condamne A_____ à lui verser la somme de 8'705 fr. 75, plus intérêts, soit 8'100 fr. à titre d'arriérés de loyers, d'acomptes de charges et de télé-réseau pour la période courant du 1^{er} avril au 15 août 2016, avec intérêts à 5% dès le 8 juin 2016 (date moyenne) et 605 fr. 75, avec intérêts dès le 1^{er} novembre 2016, à titre de solde de chauffage pour la période 2015/2016.

B_____ a produit un décompte de chauffage pour la période courant du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, tenant compte des acomptes déjà versés pour cette période en 1'350 fr. et faisant état d'un solde de 605 fr. 75 en sa faveur.

q. A_____ a conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

r. Par ordonnance du 5 avril 2017, le Tribunal a limité la procédure à la question de la recevabilité de la demande.

Lors de l'audience du 5 mai 2017, les parties se sont accordées sur le fait que B_____ était la partie défenderesse, même si elle n'avait pas été assignée par A_____, et que la demande était recevable, de sorte qu'elles ont renoncé à plaider sur la question de la recevabilité.

Par jugement du 21 juillet 2017, le Tribunal a ordonné la substitution de l'hoirie de D_____, soit I_____, J_____, K_____ et L_____, par B_____.

s. Lors de l'audience du 1^{er} septembre 2017, A_____ a déclaré que le 7 juin 2016, il avait adressé trois clés à B_____, soit une clé pour la porte principale et deux clés pour l'appartement. Il avait vidé l'appartement le 26 mars 2016 mais ne l'avait pas encore nettoyé. A l'occasion de l'état des lieux préliminaire, il avait proposé de rendre les clés deux jours plus tard, après avoir nettoyé l'appartement. L'employé de la régie lui avait dit de voir avec M_____, gérante auprès de la régie. Le 9 ou le 10 avril 2016, il avait indiqué à la précitée qu'il voulait rendre les clés, car la régie lui avait refusé le dossier des candidats de remplacement qu'il avait présentés, mais cette dernière lui avait répondu que ce n'était pas possible jusqu'à l'état des lieux final. Il avait demandé que l'état des lieux de sortie se tienne au mois d'avril 2016, ce qui lui avait été refusé. Lors de l'état des lieux de sortie du 12 août 2016, il avait restitué toutes les clés, soit deux clés de l'immeuble, une pour la cave, une pour la buanderie, une pour la boîte aux lettres, trois pour la porte palière de l'appartement et trois pour le verrou de celle-ci.

Le Tribunal a refusé les mesures d’instruction supplémentaires sollicitées par les parties à l’issue de l’audience, par appréciation anticipée des preuves déjà administrées.

t. Le 21 septembre 2017, B_____ a persisté dans ses conclusions et a produit un courrier de la régie du 21 mai 2013, ainsi qu’un formulaire de candidature déposé le 20 août 2013 par A_____.

Le 9 novembre 2017, A_____ a persisté dans ses conclusions.

Le 15 novembre 2017, B_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

En date du 28 novembre 2017, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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 recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 al. 1 let. a CPC).

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_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, compte tenu du montant réclamé par la bailleuse au locataire, inférieur à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

Interjeté dans le délai et la forme prescrits (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

2. Le recourant fait grief au Tribunal d’avoir violé l’art. 264 al. 1 CO.

2.1 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 contraire (art. 257c CO).

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes

conditions. A défaut, 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. 1 et 2 CO).

L'application de l'art. 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant. Le locataire doit ensuite procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et les références citées; 4C.446/2006 du 26 mars 2007 consid. 4.1; ATF 119 II 36 consid. 3c). Cette exigence de restitution des clés s'explique aisément en pratique puisque le bailleur doit pouvoir disposer des locaux (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd. 2017, n. 14 ad art. 264 CO).

Laisser les locaux vides et inoccupés n'est par conséquent pas suffisant. Une non utilisation ne met ainsi pas un terme au contrat. Conformément à l'art. 8 CC, les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3; BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 14 ad art. 264 CO; CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 47 ss, note 34, p. 55).

2.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas nécessaire d'examiner la problématique de la solvabilité des candidats de remplacement, dans la mesure où le recourant n'avait pas démontré avoir procédé à la restitution de l'appartement litigieux le 14 avril 2016, subsidiairement le 7 juin 2016, ce qui est contesté par le recourant.

Celui-ci soutient avoir informé l'intimée de sa volonté de résilier le bail par courrier du 14 mars 2016 et ainsi n'avoir laissé subsister aucun doute sur son intention de restituer la chose louée. Il fait valoir ensuite que s'il n'avait certes pas remis toutes les clés à l'intimée, cela était dû à l'attitude de cette dernière qui avait refusé la remise des clés et fait clairement savoir qu'il restait débiteur du loyer, suite au refus des candidats proposés. Le recourant estime que ce contexte de fait constitue une exception au principe qui veut que la restitution implique la remise de toutes les clés.

L'intimée a clairement indiqué au recourant qu'elle refusait les candidats proposés, dans la mesure où ils étaient, à son sens, insolubles, et que le locataire n'était ainsi pas libéré de ses obligations contractuelles.

Le 14 avril 2016, le locataire n'avait remis aucune clé à la bailleuse. Par ailleurs, la restitution de trois clés sur onze le 7 juin 2016, dans l'unique but annoncé de permettre à l'intimée de pouvoir faire visiter l'appartement, n'était pas suffisante pour admettre que le recourant avait valablement restitué la chose louée, dans la

mesure où cette restitution partielle de clés ne permettait pas à l'intimée de disposer librement de l'appartement.

Cela étant, le comportement de la bailleresse, qui a indiqué le 14 juin 2016 au locataire qu'elle n'accepterait pas les clés avant l'état des lieux définitif, pourrait être considéré comme un défaut de collaboration. Cependant, cette communication était adressée à un avocat rompu au droit du bail, qui ne pouvait ignorer qu'une éventuelle libération du locataire ne pouvait intervenir qu'en cas de remise de toutes les clés.

Comme la restitution complète et définitive des locaux n'est intervenue ni le 14 avril 2016 ni le 7 juin 2016, mais en août 2016, les conditions de l'art. 264 CO n'étaient remplies qu'en août 2016.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé cette disposition en déboutant le recourant de ses conclusions. Le montant alloué à la bailleresse n'est pas contesté.

Le grief relatif à la remise du certificat de cautionnement n'est pas motivé, de sorte qu'il n'a pas à être examiné.

En définitive, le recours sera rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 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 le recours interjeté le 6 mars 2018 par A_____ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2018 dans la cause C/13932/2016.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïte VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.