



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17683/2021

ACJC/647/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 23 MAI 2024

Entre

Monsieur A _____ et **Madame B** _____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2023,

et

Monsieur C _____, domicilié _____, intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mai 2024

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1098/2023, communiqué aux parties par pli du 19 décembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à verser à C_____ la somme de 1'400 fr. (ch. 1 du dispositif) et la somme de 2'800 fr. (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé le 18 janvier 2024 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après également: les bailleurs) forment recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.

Ils ont allégué de nouveaux faits.

b. Par courrier recommandé du 19 janvier 2024, le greffe de la Cour a imparti à C_____ un délai de 30 jours dès réception de ce courrier pour répondre au recours.

Bien qu'avisé par la Poste pour retirer ledit courrier le 22 janvier 2024, celui-ci ne l'a pas retiré, de sorte que le greffe de la Cour l'a renvoyé en courrier simple le 28 février 2024, en précisant que ce renvoi était une simple information, en ce sens que la notification du courrier recommandé était considérée comme valablement intervenue au terme du délai de garde à la poste.

c. Les parties ont été avisées le 4 mars 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C_____ a répondu au recours le 18 mars 2024.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants:

a. A_____ et son épouse, B_____, sont copropriétaires d'une villa sise chemin 1_____ no. _____ à F_____ [GE].

b. Le 15 janvier 2019, A_____ et B_____, bailleurs, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio meublé dans ladite villa.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} février 2019 au 31 janvier 2020, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

c. Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 16'800 fr., charges comprises.

Une garantie de loyer de deux mois devait être constituée.

d. C_____ a versé un montant de 2'800 fr. à A_____ et B_____ à titre de garantie de loyer. Ce montant n'a pas été déposé par les bailleurs sur un compte de consignation, mais a été conservé sur un compte à leur nom. Les bailleurs l'ont utilisé en cours de bail pour couvrir des frais.

e. Par courrier du 14 août 2020 à C_____, écrit au nom des bailleurs mais signé uniquement par A_____, ceux-ci ont confirmé la résiliation du bail le jour même, donnant suite à la demande du locataire du 10 août 2020.

Ce courrier, contresigné par C_____, précise ce qui suit: « nous vous laissons partir, sous réserve d'un mois de préavis, dès que vous avez trouvé un nouveau logement ».

f. Des problèmes de moisissures et de punaises de lit sont apparus dans le studio courant 2020.

g. Divers échanges ont eu lieu entre les parties concernant ces problèmes, ainsi que des reproches formulés par les bailleurs à l'encontre du locataire concernant des nuisances sonores.

h. Par courriel du 22 octobre 2020, B_____ a confirmé à C_____ qu'elle lui enverrait le jour même un avis de résiliation pour le 31 janvier 2021. Elle a précisé qu'elle avait besoin d'une date de sortie, maintes fois demandée depuis qu'il avait indiqué vouloir partir en février 2020.

Dans ce courriel, elle a indiqué : « Encore une fois, si vous trouvez avant, il n'y a pas de problème pour nous pour que vous partiez avant le 31 janvier 2021 ».

i. Les bailleurs ont adressé au locataire l'avis de résiliation de bail sur formule officielle pour le 31 janvier 2021.

j. Le 28 janvier 2021, B_____ a demandé à C_____ comment il désirait procéder pour la remise des clés et l'état des lieux de sortie pour la fin du mois.

Par courrier du 9 février 2021, les bailleurs ont écrit à C_____ qu'il ne les avait pas avertis de son intention de rester dans les locaux. Ils relevaient que cela faisait une année que le locataire indiquait vouloir partir et que depuis octobre 2020 une date de sortie officielle au 31 janvier 2021 était prévue. Les bailleurs proposaient une date de départ « ferme et définitive » au 30 juin 2021.

k. C_____ a informé les bailleurs le 17 février 2021 qu'il leur donnerait une réponse le lendemain.

l. Relancé le 25 février 2021 par les bailleurs sur la question de savoir s'il partirait le 30 juin 2021, C_____ a répondu que, suite à une discussion avec son avocate,

cette dernière lui donnerait une réponse mi-mars, mais que dans l'intervalle, elle estimait que le délai au mois de juin était trop court.

m. Par courrier du 12 mai 2021, les bailleurs ont rappelé à C_____ leur pli du 9 février 2021, lui laissant un délai au 30 juin 2021 pour retrouver un logement, précisant qu'ils désiraient récupérer le logement pour cette date.

n. Le 21 mai 2021, C_____ a informé les bailleurs qu'il partirait à la fin du mois, le 30 ou le 31 mai 2021.

o. Le 24 mai 2021, il a précisé qu'il quitterait les locaux loués le 1^{er} juin au plus tard.

p. C_____ a restitué les locaux le 1^{er} juin 2021. Au moment de les quitter, il avait déjà payé le loyer du mois de juin 2021, en raison d'un ordre permanent qui n'avait pas été annulé à temps.

q. Un état des lieux de sortie faisant état de divers défauts a été dressé contradictoirement le 1^{er} juin 2021. Il a été signé par A_____ et par C_____.

r. Par courriel du 4 juin 2021, B_____ a communiqué à C_____ un document qu'elle avait établi, avec photos, faisant état de dommages supplémentaires causés dans le logement.

s. Par requête du 16 septembre 2021 dirigée contre A_____ uniquement, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 10 novembre 2021 puis portée devant le Tribunal le 24 novembre 2021, le locataire a conclu au paiement par le bailleur des sommes de 2'800 fr. et 1'400 fr. à titre de remboursement de la caution de loyer, respectivement du loyer payé à tort pour le mois de juin 2021.

C_____ a allégué qu'au vu des moisissures qui s'étaient développées dans le studio, il avait convenu oralement avec A_____ qu'il pouvait quitter les locaux dès qu'il trouverait un autre logement et ce, sans aucun préavis. Avant l'état des lieux de sortie du 1^{er} juin 2021, il avait par erreur payé le loyer pour le mois de juin. Concernant la caution, A_____ lui avait indiqué qu'elle lui serait restituée dès que les dégâts constatés lors de l'état des lieux de sortie seraient réparés. C_____ était d'accord de réparer les dégâts constatés lors de l'état des lieux de sortie du 1^{er} juin 2021, mais pas ceux ajoutés quelques jours plus tard.

t. Par mémoire de réponse du 17 mars 2022, A_____ a conclu au déboutement du locataire de ses conclusions.

S'agissant du loyer du mois de juin 2021, il a exposé que ce dernier était dû dans la mesure où il avait été question de respecter un mois de préavis et que la date du 30 juin 2021 avait été articulée.

Concernant la garantie de loyer, l'appartement avait été rendu dans un état déplorable, le montant des réparations étant estimé à tout le moins à 3'198 fr. 80, de sorte que C_____ devait être débouté de sa conclusion en restitution de cette garantie. A_____ ne demandait toutefois pas la différence avec le montant des réparations des dommages causés dans le studio.

u. A l'audience du Tribunal du 16 juin 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions dans le cadre des premières plaidoiries, puis ont été interrogées.

C_____ a déclaré avoir payé le loyer du mois de juin par erreur en raison d'un ordre permanent. Il était parti entre le 25 et le 27 mai 2021. Le 1^{er} juin 2021, il ne restait plus aucune de ses affaires dans le logement. Il avait bien reçu la lettre de résiliation pour le 31 janvier 2021, qu'il n'avait pas contestée. Il avait eu une discussion avec le bailleur et avait compris qu'il pouvait partir quand il le voulait. La garantie de loyer avait été déposée par son beau-père sur un compte appartenant au bailleur. Il contestait les défauts que le bailleur était venu lui reprocher après l'état des lieux.

A_____ a déclaré que son épouse et lui-même avaient été assez flexibles pour la date de départ, mais qu'ils avaient quand même eu besoin d'avoir une date fixe, raison pour laquelle ils avaient proposé le 30 juin 2021. Pour eux, vu l'accord, C_____ devait rester jusqu'au 30 juin 2021. Il ne s'agissait pas d'une date butoir au-delà de laquelle il devait être parti, mais de la date précise à laquelle il devait partir. Au 1^{er} juin 2021, date de l'état des lieux de sortie, C_____ n'occupait plus le logement. La garantie de loyer n'avait pas été versée sur un compte de garantie de loyer, mais sur un compte à leur nom. Son épouse et lui-même l'avaient utilisée, car ils avaient eu des frais.

v. Le Tribunal a entendu deux témoins.

D_____, beau-père de C_____, a déclaré que son beau-fils devait quitter l'appartement début janvier ou fin janvier 2021. Ce dernier avait ensuite consulté un avocat de [l'association] E_____ et avait pu obtenir un délai au 30 juin 2021. Ensuite, il avait été convenu oralement avec le bailleur que, vu les moisissures présentes dans le logement, C_____ pouvait le quitter dès qu'il en trouverait un nouveau. Il s'agissait d'une question de santé, car C_____ y recevait sa fille, qui avait des problèmes d'asthme. Il n'avait pas été question d'un préavis et, auparavant, un préavis d'un mois avait été convenu. Mais, vu l'état de l'appartement, il avait été ensuite convenu que C_____ pouvait partir dès qu'il trouverait un autre endroit.

B_____ a déclaré avoir toujours indiqué à C_____ qu'il devait respecter un préavis d'un mois. Celui-ci pouvait partir quand il le voulait, mais il devait l'annoncer le mois précédent.

A la suite de l'audition des témoins, C_____ a répété que, s'agissant du préavis, les parties avaient convenu, lors d'une discussion avec le bailleur et son beau-père, qu'il pouvait partir dès qu'il trouverait un autre logement, sans préavis.

A_____ a quant à lui réitéré qu'il n'avait jamais renoncé à la condition du préavis.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la demande en paiement par le locataire d'un montant de 4'200 fr. Elle est donc inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

1.3 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité de la demande et de la requête sont remplies (art. 60 CPC).

L'instance de recours notifie le recours à la partie adverse pour qu'elle se détermine par écrit, sauf si le recours est manifestement irrecevable ou infondé. La réponse doit être déposée dans le même délai que le recours (art. 322 al. 1 et 2 CPC).

Selon l'art 138 al. 1 et 2 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. L'acte est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire, à un de ses employés ou à une personne de seize ans au moins vivant dans le même ménage. L'ordre donné par le tribunal de notifier l'acte personnellement au destinataire est réservé.

L'acte est en outre réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC).

1.4 En l'espèce, introduit en temps utile et selon la forme prescrite par A _____, le recours de celui-ci est recevable. Les faits nouveaux qui sont allégués sont en revanche irrecevables.

Le recours formé par B _____, qui n'est pas partie à la procédure, est irrecevable.

Par ailleurs, la réponse de C _____ est irrecevable, ayant été expédiée le 18 mars 2024, alors que le délai pour ce faire était arrivé à échéance le 28 février 2024, étant précisé qu'il devait s'attendre à recevoir une notification, rien n'indiquant que le jugement entrepris serait entré en force.

1.5 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le bailleur fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu un préavis d'un mois avant la libération du locataire.

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 contraires (art. 257c CO).

Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO), de sorte que le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux. Les frais de la procédure d'expulsion - y compris éventuellement les frais des opérations des auxiliaires (déménageurs, serruriers, garde-meubles) - exécutée par la force publique, peuvent également être mis à la charge du locataire expulsé (LCHAT et ALII, Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 1053-1054 et les références citées).

2.2 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le bail avait été résilié pour le 31 janvier 2021, de sorte que le délai au 30 juin 2021 ne constituait qu'un délai de départ octroyé par les bailleurs au locataire.

Dès l'instant où les parties n'étaient plus liées par un contrat de bail, aucun préavis n'était obligatoire pour restituer les locaux par le locataire.

C'est donc à juste titre que le Tribunal a considéré que les bailleurs ne pouvaient plus prétendre à des dommages-intérêts dès la restitution des locaux, à savoir le 1^{er} juin 2021.

Contrairement à ce que soutient le bailleur, celui-ci n'a pas démontré la conclusion d'un accord sur un préavis d'un mois avant la libération du locataire après la fin du bail. En outre, le fait que l'état des lieux de sortie ait eu lieu le 1^{er} juin 2021 ne permet pas d'arriver à la conclusion que le loyer de l'entier du mois de juin serait dû.

Au vu de ce qui précède, Le Tribunal a retenu à raison que le montant de 1'400 fr. était dû. Le recours sera rejeté sur ce point.

3. Le bailleur fait grief aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif en faisant droit aux conclusions du locataire en restitution de sa caution au vu des dégâts d'un montant supérieur causés par ce dernier dans le logement.

3.1 Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO).

Le bailleur qui reçoit un montant en espèces ou en papiers-valeurs à titre de sûretés de la part du locataire assume l'obligation légale de dépôt de ces sûretés sur un compte d'épargne ou de dépôt auprès d'une banque au nom du locataire (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 22-23 ad art. 257e CO).

Le bailleur ou son représentant qui reçoit des espèces ou valeurs à titre de garantie d'une location doit, dans les 10 jours, se conformer aux dispositions de l'art. 1 LGFL. A défaut, il est tenu de restituer la garantie avec intérêts (art. 3 LGFL; ACJC/1112/2014 du 22 septembre 2014 consid. 3).

L'obligation incombant au bailleur de déposer en banque la sûreté fournie par le locataire n'existe que pendant la durée du bail. A l'extinction de celui-ci, elle se transforme en une obligation de restituer les montants reçus (Droit du bail, n° 13/2001, arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyer genevoise du 10 avril 2000, pp. 11-12).

Lorsque le bailleur retient la somme versée à titre de sûretés par son locataire en ses mains, il en devient le dépositaire au sens de l'art. 481 CO. Dans ce cas et conformément à l'art. 125 ch. 1 CO, le bailleur ne peut pas éteindre par compensation l'obligation de restituer contre la volonté du déposant ou sans son accord (ACJC/120/2006 et les références citées).

3.2 En l'espèce, le bailleur ne conteste pas que le montant versé à titre de sûretés par le locataire n'a pas été constitué sous forme de dépôt bloqué conformément à la loi.

C'est donc à raison que les premiers juges ont considéré que le bailleur ne pouvait pas invoquer les éventuels défauts du studio en compensation de son obligation de restituer le montant versé à titre de sûretés contre la volonté du locataire.

Si le bailleur avait estimé qu'il était en droit de se faire indemniser pour les dégâts causés par le locataire, il lui aurait appartenu de faire valoir ses droits à ce sujet, ce qu'il n'a pas fait dans la présente procédure.

Partant, le grief est infondé. Le recours sera dès lors rejeté.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 irrecevable le recours interjeté le 18 janvier 2024 par B_____ contre le jugement rendu le 18 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17683/2021-17-OSD.

Déclare recevable le recours interjeté le 18 janvier 2024 par A_____ contre ce jugement.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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. cf. consid. 1.2