



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17958/2012

ACJC/568/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 AVRIL 2016**

Entre

1) **Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE),

2) **Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE),

3) **C** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2015, comparant toutes trois par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

**Monsieur D** \_\_\_\_\_ et **Madame E** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, (VS), intimés, comparant tous deux par Me Philippe EIGENHEER, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

---

**EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement du 31 août 2015, communiqué pour notification aux parties par plis du 1er septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, constaté que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ étaient libérés de toute obligation découlant du contrat de bail signé le 9 décembre 2009 relativement à l'appartement de 6,5 pièces au 3ème étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ à Genève, dès le 15 août 2012 (ch. 1 du dispositif).
  - b.** Par acte déposé le 23 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après également : les bailleuses) forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ soient condamnés à leur verser 3'260 fr. au titre du loyer, des charges et de frais pour le mois d'août 2012, ainsi que 6'000 fr. par mois au titre de loyer et 250 fr. par mois au titre des charges pour les mois de septembre à décembre 2012. Elles concluent également à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail du 8 décembre 2009 conclu entre les parties est un contrat de durée déterminée avec échéance au 31 décembre 2012.
  - c.** Un bordereau de dix-neuf pièces est joint à l'appel.
  - d.** D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (ci-après également : les intimés ou les locataires) ont déposé un mémoire de réponse le 20 octobre 2015, concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais et dépens.
  - e.** Les parties ont fait usage de leur droit de réplique et de duplique par écritures des 26 octobre 2015 et 18 novembre 2015, persistant dans leurs conclusions. A cette occasion, les appelants ont déposé deux pièces supplémentaires.
  - f.** Par courrier du 19 novembre 2015, les parties ont été avisées par le greffe de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat daté du 8 décembre 2009, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, bailleuses, et D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6,5 pièces au 3ème étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_, à Genève.
  - b.** Le loyer a été fixé à 6'000 fr. par mois et les charges à 250 fr. par mois.
  - c.** Le contrat prévoit qu'il est conclu pour une durée déterminée du 16 décembre 2009 au 31 décembre 2012.

**d.** En janvier 2012, les locataires ont sollicité des bailleuses une baisse de loyer à la suite de la baisse du taux hypothécaire. Par courrier du 31 janvier 2012, cette baisse leur a été refusée au motif que le bail était de durée déterminée. Par le même courrier, les bailleuses ont informé les locataires qu'elles n'étaient pas disposées à conclure un nouveau bail au terme de celui en cours.

**e.** Le 15 février 2012, les locataires ont sollicité une prolongation du bail de quatre ans et une baisse de loyer correspondant à la baisse du taux hypothécaire. Si le bail ne devait pas être renouvelé, les locataires demandaient à pouvoir bénéficier d'une résiliation facilitée, moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

**f.** Les bailleuses ont répondu par courrier du 27 février 2012 qu'une résiliation anticipée serait acceptée à la condition qu'un candidat de remplacement solvable soit proposé, en indiquant notamment ce qui suit :

« (...) vous avez signé un bail à terme fixe qui se termine le 31 décembre 2012. Pour tenir compte des instructions reçues de nos mandants, nous vous confirmons que nous ne sommes pas autorisés à conclure un nouveau bail au-delà de cette date.

En cas de restitution anticipée de la chose louée, nous appliquerons l'art. 9 des conditions générales et règles et usages locatifs, à savoir que le délai d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois sera accepté, à compter de la date à laquelle nous serons en possession du dossier d'un candidat solvable disposé à signer un bail aux mêmes conditions, accompagné des documents permettant de vérifier sa solvabilité. »

**g.** Le 13 juillet 2012, les locataires ont résilié le bail pour le 14 août 2012 et ont proposé deux locataires de remplacement, à savoir, d'une part, F\_\_\_\_\_ et son épouse et, d'autre part, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_.

**h.** Selon les fiches d'inscription de la régie, F\_\_\_\_\_ est un diplomate de nationalité israélienne ayant pris ses fonctions à la Mission permanente d'Israël au mois de juillet 2012 et disposant d'un revenu brut mensuel de 20'000 francs.

Il était notamment joint à son dossier une copie du passeport de l'intéressé, ainsi qu'une attestation établie par la Mission permanente d'Israël à Genève, confirmant ce qui précède, soit notamment le revenu mensuel brut de l'intéressé.

**i.** Les deuxièmes locataires proposés étaient G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, de nationalité américaine, respectivement canadienne, les démarches pour le permis B étant en cours. G\_\_\_\_\_ était trader, prenant ses fonctions au 1<sup>er</sup> août 2012 et ayant un revenu brut annuel de 225'000 francs.

---

Avec la candidature de G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ était transmise la copie d'un courrier du 12 juillet 2012 adressée par une agence de location à la représentante des bailleressees.

Ce courrier indique notamment que les intéressés ont exprimé un fort intérêt pour cet objet et souhaitent faire une demande de location ferme et définitive aux termes suivants :

- bail à loyer de 5 ans indexé avec possibilité de résiliation annuellement à chaque date d'anniversaire de bail dès la fin de la première année,
- loyer mensuel CHF 6'250 plus CHF 250.- de charges + parking inclus,
- bail au nom de Monsieur G\_\_\_\_\_ et Madame H\_\_\_\_\_ ,
- début du bail au 15.08.12 ou à convenir,
- garantie bancaire standard,
- clause libératoire : le locataire ou l'occupant qui, pour des raisons liées à sa vie professionnelle, quitte la Suisse pourra résilier son bail, moyennant un préavis écrit de trois mois pour la fin d'un mois, à l'exception de l'échéance du 31 décembre. Cette faculté ne pourra être exercée qu'à partir de la deuxième année de location.

Monsieur G\_\_\_\_\_ travaille au sein de la société I\_\_\_\_\_ depuis le 08.02.2012 et il a été muté à Genève pour une durée indéterminée à partir du premier août 2012. Son salaire annuel brut est supérieur à CHF 225'000.

Le dossier des candidats G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ contient également une attestation, datée du 29 juin 2012, de I\_\_\_\_\_ indiquant notamment ce qui suit : nous confirmons par la présente que M. G\_\_\_\_\_ (...) est employé dans le groupe I\_\_\_\_\_ depuis le 8 février 2012 (...).

Monsieur G\_\_\_\_\_ sera transféré à notre branche de Genève, I\_\_\_\_\_ Geneva, dès que son permis de travail est envoyé, ce qui devrait être pour le 1<sup>er</sup> août 2012.

Son contrat est valable pour une durée indéterminée. Son salaire annuel brut à Genève sera de CHF 225'000.

Nous sommes contents du professionnalisme et des bonnes mœurs de cet employé et nous le recommandons comme une personne sérieuse et de confiance.

**j.** Par courrier du 16 juillet 2012, les bailleressees ont averti les locataires que les dossiers des candidats proposés ne satisfaisaient pas aux exigences légales et n'étaient dès lors pas acceptables. Elles constataient ainsi que le dossier de F\_\_\_\_\_ ne comportait pas d'attestation de non-poursuite et ne contenait pas une

déclaration écrite selon laquelle le bail serait repris jusqu'au 31 décembre 2012. S'agissant du dossier de G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, il présentait, selon les bailleuses, les mêmes carences.

**k.** Le 2 août 2012, les locataires ont répondu que G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ne pouvaient transmettre une attestation de non-poursuite car ils étaient, peu auparavant, domiciliés à l'étranger. Quant à F\_\_\_\_\_, il était au bénéfice d'une immunité de poursuite compte tenu de son statut de diplomate, de sorte qu'il se trouvait également dans l'impossibilité de fournir cette attestation. De plus, les locataires proposés présentaient des revenus supérieurs à ceux des locataires actuels.

En ce qui concernait la déclaration écrite de reprise du bail jusqu'au 31 décembre 2012, les locataires ont indiqué ce qui suit :

(...) s'agissant de la déclaration écrite de reprise du bail jusqu'au 31 décembre 2012 qui ferait défaut au dossier, il s'agit d'un non-sens.

En effet, il est évident que tel est le cas, dès lors que Monsieur G\_\_\_\_\_ a été muté de l'étranger à Genève dès le 1<sup>er</sup> août 2012, pour une durée indéterminée.

C'est dire s'il ne s'agit pas d'un emploi « temporaire » ...

Quant à Monsieur F\_\_\_\_\_, il en va de même, ne serait-ce qu'au vu de la nature de son emploi auprès de la Mission permanente d'Israël.

Les locataires ont contesté le refus des bailleuses qu'ils qualifient d'abusif.

**l.** Les locataires ont quitté les locaux le 14 août 2012 et ont restitué les clés aux bailleuses.

**m.** Le 14 août 2012, les bailleuses ont confirmé leur position et ont précisé que la remise des clés ne libérait pas les locataires de leurs obligations.

**n.** Les locataires ont payé le loyer et les charges jusqu'au 15 août 2012, versant la somme de 3'125 fr. pour le mois d'août 2012.

**o.** Par requête du 21 août 2012, déposée par devant la juridiction des baux et loyers, les bailleuses ont conclu à ce que le Tribunal dise et constate que le contrat de bail est de durée déterminée dont l'échéance est au 31 décembre 2012, condamne les locataires à leur verser la somme de 3'263 fr. à titre de loyer et charges pour le mois d'août 2012 et condamne les locataires à leur verser la somme de 6'000 fr. par mois à titre de loyer et 250 fr. par mois à titre de charges dès le mois de septembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2012. Le numéro C/17958/2012 a été attribué à cette procédure.

**p.** Le 5 novembre 2012, les locataires ont déposé une action en constatation de droit (C/17975/2012) visant à ce que le Tribunal dise et constate qu'ils sont libérés, avec effet au 15 août 2012, du contrat de bail et de toutes obligations contractuelles y relatives, et que les sûretés versées doivent être libérées en leur faveur.

**q.** Par ordonnance du 24 janvier 2013, confirmée par arrêt de la Cour de justice du 24 juin 2013 et par arrêt du Tribunal fédéral du 18 novembre 2013, les causes C/17975/2012 et C/17958/2012 ont été jointes sous le numéro de cause C/17958/2012.

**r.** Lors de l'audience du 6 mars 2014 devant le Tribunal, D\_\_\_\_\_ a notamment déclaré que les candidats proposés savaient que le contrat venait à échéance dans quatre mois et étaient tout de même disposés à reprendre le bail, en pensant que les bailleuses seraient prêtes à le prolonger.

Les bailleuses ont indiqué que l'appartement avait été reloué dès le 1<sup>er</sup> mars 2013 pour un loyer de 5'450 fr. par mois, plus charges, et pour une durée échéant le 28 février 2015. Elles ont affirmé que l'appartement avait été offert à la location depuis fin juillet 2012.

**s.** Le Tribunal a notamment entendu comme témoin J\_\_\_\_\_, chargé auprès de la régie représentant les bailleuses de la relocation de l'appartement litigieux à la suite de la résiliation du bail par les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_. Il a déclaré que la régie avait interpellé les candidats proposés par les intimés pour savoir s'ils étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions, soit avec une échéance au 31 décembre 2012. Selon son souvenir, les deux candidats avaient répondu par la négative. La pratique des bailleuses dans cet immeuble consistait à conclure des baux à termes fixes, étant précisé qu'à l'échéance, un nouveau bail aurait toutefois pu être négocié. Il a indiqué que la régie avait informé les intimés du fait que les candidats proposés n'avaient pas été acceptés. Le motif de ce refus leur avait été indiqué, à savoir le refus des candidats de reprendre le bail avec l'échéance en décembre 2012.

Conformément à la pratique, une annonce pour la relocation de l'appartement avait été publiée par la régie sur son site Internet, dès le début août 2012. L'appartement avait été reloué en mars 2013, à un loyer inférieur, soit 5'450 fr. par mois. Selon lui, ce type d'objet est difficile à louer en raison du loyer. Il se rappelait que l'un des candidats était diplomate ce qui pouvait poser des problèmes de responsabilité en cas de défaut de paiement. Il a précisé que si l'un des candidats avait accepté de reprendre le bail au loyer de 6'000 fr. jusqu'au 31 décembre 2012, en proposant pour la suite un loyer inférieur, la régie aurait pu entrer en matière. Du moins c'était là la pratique générale de la régie, indépendamment du cas d'espèce.

t. Le Tribunal a encore entendu deux autres témoins, employés par l'agence de relocation mise en œuvre par les époux G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_. Ceux-ci étaient informés qu'ils devaient reprendre le bail des locataires sortants dans les mêmes conditions et ont affirmé qu'ils n'auraient certainement pas accepté de reprendre un bail pour une durée déterminée de quatre mois. Toutefois, selon ce témoin, l'usage dans le cas d'une durée résiduelle courte était de reprendre le bail pour la durée restante avec un engagement d'un renouvellement de contrat au-delà de cette durée, soit au même loyer, soit à des conditions différentes.

u. Ni F\_\_\_\_\_, ni les époux G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ n'ont pu être auditionnés comme témoins.

v. Dans son jugement du 31 août 2015, le Tribunal a considéré en bref que les motifs invoqués par les bailleuses pour justifier leur refus des candidats présentés par les locataires étaient dénués de tout fondement. Une attestation de non-poursuite ne pouvait en effet être réclamée de la part de personnes précédemment domiciliées à l'étranger ou au bénéfice d'une immunité diplomatique. Exiger une déclaration écrite selon laquelle le bail ne serait repris que pour la seule durée résiduelle de quatre mois, jusqu'au 31 décembre 2012, relèverait de l'abus de droit, compte tenu de la pratique de la régie mandataire en la matière, ainsi que du fait que l'appartement litigieux avait été reloué dès le 1<sup>er</sup> mars 2013 à un loyer inférieur.

## **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).

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).

En l'espèce, les bailleuses ont notamment conclu en première instance au paiement d'un total de 28'263 fr., comprenant notamment la moitié du loyer et des charges pour le mois d'août 2012, ainsi que les mois de septembre à décembre 2012. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

---

Le jugement attaqué ayant été communiqué aux parties par plis du 1<sup>er</sup> septembre 2015, l'appel, déposé le 23 septembre 2015, 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.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les appelantes ont déposé, avec leur appel, un lot de dix-neuf pièces. Les treize premières ont déjà été produites en première instance, tandis que les six dernières sont des copies de certains documents issus du dossier du Tribunal. Il ne s'agit donc pas de nouveaux moyens de preuve et ces pièces font partie de la procédure.

Les pièces déposées avec la réplique du 26 octobre 2016 sont, en partie, antérieures au dépôt de l'appel. Elles concernent toutes une situation sans lien avec la présente cause portant sur la situation d'un tiers et ont pour but, selon les appelantes, de fournir un exemple de la délivrance de certaines attestations de non-poursuite. En tant que telles, elles auraient pu être déposées dès la procédure de première instance. De plus, leur pertinence est douteuse, puisqu'elles concernent la situation de personnes tierces, non impliquées dans la présente cause. Dès lors qu'elles ne remplissent pas les exigences de l'art. 317 CPC, elles sont irrecevables et doivent être écartées du dossier, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

- 3. 3.1** Les appelantes se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 264 CO. Elles considèrent que le Tribunal a erré en reconnaissant que les dossiers présentés par les intimés auraient dû être acceptés. S'agissant du dossier de F\_\_\_\_\_, les appelantes font valoir qu'elles n'auraient pas été en mesure de l'assigner en justice ni d'engager une poursuite contre lui, compte tenu de son immunité diplomatique. De plus, aucun des candidats proposés ne se serait contenté d'un bail d'une durée résiduelle de quatre mois et demi, compte tenu de la durée du contrat limitée au 31 décembre 2012. De manière générale, les appelantes soutiennent qu'il incombait aux intimés de fournir tous les renseignements nécessaires concernant notamment la solvabilité des candidats présentés. Dans la mesure où les intéressés n'étaient pas parvenus à le faire, c'était à juste titre que les appelantes avaient refusé de les libérer du bail.

**3.2** En application de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais et terme 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.

Selon l'art. 9 du Contrat cadre romand de baux à loyer (CCR), 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.

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. 2 CO).

**3.2.1** La solvabilité au sens de l'art. 264 CO constitue une notion juridique qui vise le paiement du loyer et des frais accessoires. Cette notion juridique doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère et ne doit pas reposer sur des principes absolus ni fixer des cadres rigides. Ainsi, l'application d'un taux d'effort au-delà duquel un locataire est considéré comme insuffisamment solvable au sens de l'art. 264 CO a été rejetée par la jurisprudence (ATF 119 II 36 consid. 3d). La notion de solvabilité du locataire de remplacement implique que l'ensemble des revenus du locataire lui permette de s'acquitter du loyer, mais il n'est pas nécessaire que ses revenus soient équivalents à ceux du locataire sortant. L'existence de poursuites en cours peut être un indice, étant toutefois précisé que la solvabilité visée à l'art. 264 al.1 CO n'est pas une notion de droit des poursuites, mais une notion spécifique à cette disposition du droit du bail (cf. TERRAPON, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, 12ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, page 13, ch. 4.1).

D'une manière générale, savoir si tel locataire de remplacement peut être raisonnablement imposé au bailleur est une question à résoudre de cas en cas, au vu de l'ensemble des circonstances propres au litige (ATF 119 II 36 consid. 3d).

Dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée d'un bail de durée déterminée, le locataire de remplacement doit en principe accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat. Lorsque la période résiduelle du bail est courte, le locataire de remplacement doit également s'en contenter. Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. CHAIX, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II pages 49 et suivantes, page 67 et note n° 115).

---

**3.2.2** Le devoir de réduire le dommage implique aussi que le bailleur prête son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ce qui suppose qu'il examine sérieusement et, le cas échéant, accepte les candidatures valables qui lui sont soumises (ATF 117 II 158). En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne suffisent pas à cet égard. Constituent de justes motifs, en revanche, une inimitié entre bailleur et candidat, la rivalité commerciale, le danger de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé. En outre, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 159 consid. 3b).

Le bailleur qui refuse un locataire de remplacement pour des motifs de nationalité, de sexe, de race, de religion ou d'état civil, qui sont des motifs étrangers au but du contrat, commet toutefois un abus de droit. Dans une affaire tessinoise, la Cour d'appel du Tribunal cantonal du Tessin a retenu qu'il y avait abus de droit, de la part du bailleur, à refuser un locataire de remplacement souhaitant reprendre le bail à un loyer plus bas en lien avec une modification de l'usage, puis à conclure un contrat aux mêmes conditions que celles proposées par le locataire candidat, mais avec un tiers (TC TI du 31.03.2004 consid. 4.2, MP 2006 200). Dans un autre arrêt cantonal, l'abus de droit a également été reconnu pour le comportement d'un bailleur qui refuse un candidat repreneur tout en lui donnant en location d'autres locaux également vacants dans le même immeuble. Le comportement du bailleur a été considéré comme contradictoire, constitutif d'abus de droit. A tout le moins, le refus du candidat de remplacement ne reposait pas sur de justes motifs, ce qui entraînait la fin de l'obligation du locataire de verser le loyer et les charges, dès la restitution de la chose louée (Gerichtspräsidentenamt Courtelary du 21.6.1995, MP 1997 16 cité par PICHONNAZ, L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer, p. 158, n. 38, in 18ème séminaire sur le droit du bail, Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel, Bâle 2014).

Jurisprudence et doctrine admettent également que le bailleur a un devoir de réduire sa propre créance en cas de défaillance du locataire sortant, lorsqu'aucun candidat de remplacement approprié n'est proposé. Le bailleur a l'obligation de se montrer actif, en rappelant, dans un premier temps, le locataire sortant à ses obligations et, si cela ne sert à rien ou apparaît objectivement inutile, en recherchant lui-même un nouveau locataire. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36; 117 II 158, DB 1992 n. 7).

**3.3** En l'occurrence, les intimés ont présenté, avec leur courrier du 13 juillet 2012, la candidature de F\_\_\_\_\_, diplomate auprès de la Mission permanente d'Israël à Genève.

Ce dossier était accompagné de la photocopie du passeport du candidat, ainsi que d'une attestation, établie par la Mission susmentionnée, confirmant que l'intéressé prendrait ses fonctions en juillet 2012 et que son salaire mensuel s'élèverait à 20'000 fr. Sur la base de ces documents, rien ne permet de craindre une éventuelle insolvabilité du candidat. En effet, le simple fait que l'intéressé bénéficie du statut de diplomate, sous l'angle notamment de la Convention de Vienne, ne permet pas de retenir que sa solvabilité serait douteuse.

Dans ce cas précis, l'impossibilité de produire une attestation de non-poursuite, s'expliquait, d'une part, par le statut du candidat proposé et, d'autre part, en raison de son domicile à l'étranger avant juillet 2012. Il est vrai qu'il incombe au locataire sortant, soit en l'occurrence aux intimés, de fournir tous les renseignements nécessaires sur le candidat, qui permettraient d'apprécier sa solvabilité, parmi lesquels les extraits du registre des poursuites (CHAIX, op. cit., p. 68), le bailleur n'en a toutefois pas moins l'obligation de procéder à une appréciation au cas par cas de chaque situation particulière, sans faire de la transmission d'un document en particulier, par exemple d'une attestation des poursuites, une exigence formelle imposée en toutes circonstances. Lorsque les informations transmises au bailleur permettent de se faire une idée suffisante de la situation financière du candidat proposé et donc de sa solvabilité, le bailleur ne peut légitimement pas écarter ce locataire de remplacement sur la base de la seule absence d'une attestation de non-poursuite.

Contrairement à ce qu'affirment les appelantes, l'impossibilité d'engager des poursuites, fondée sur le droit suisse des poursuites et faillites, à l'encontre de personnes au bénéfice du statut de diplomate, ne rend pas la situation du bailleur plus difficile, en cas de retard dans le paiement du loyer. En effet, les règles découlant des accords de siège conclus par la Confédération permettent de faire intervenir les institutions diplomatiques compétentes afin d'obtenir un règlement satisfaisant de différends relevant du droit privé. Sous cet angle, il n'y pas lieu de craindre que l'efficacité des dispositions prévues par la Convention de Vienne et le droit fédéral applicable en matière de privilèges, immunités et facilités diplomatiques, soit moindre que celle du droit suisse des poursuites et faillites.

Quant au taux d'effort qu'aurait dû consentir le candidat F\_\_\_\_\_, il n'apparaît pas comme excessif. Dans leur appel, les bailleuses ne le prétendent d'ailleurs pas.

S'agissant de leur solvabilité, les considérations qui précèdent sont également valables pour la candidature des époux G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_. Il ressort en effet des documents transmis aux appelantes, par l'intermédiaire de la régie, que les intéressés bénéficiaient d'un revenu annuel brut supérieur à 225'000 francs. Une attestation de l'employeur de ce candidat confirme ce qui précède, ainsi que le fait que les intéressés étaient domiciliés hors de Suisse jusqu'à l'été 2012. Dans ce contexte, les informations fournies devaient être considérées comme suffisantes

pour évaluer la solvabilité des locataires de remplacement sans faire de la production d'un acte de non-poursuites une exigence absolue.

**3.3.1** Selon l'art 264 al.1 CO, le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Ces conditions concernent non seulement la durée du bail et le montant du loyer, mais aussi toutes les autres clauses particulières du bail. Les appelantes insistent sur le fait que le candidat F\_\_\_\_\_, de même que les époux G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, ne se seraient pas contentés d'un bail avec une durée résiduelle de quatre mois et demi.

Les éléments réunis en première instance ne permettent pas d'établir clairement les intentions du candidat F\_\_\_\_\_ sur ce point précis. L'intéressé a rempli et signé un formulaire d'inscription auprès de la représentante des appelantes, sans poser aucune exigence quant à la durée du bail, ou à la conclusion d'un nouveau contrat dans de nouvelles conditions. Le témoin J\_\_\_\_\_ a toutefois déclaré qu'à son souvenir les deux candidats présentés avaient indiqué ne pas être disposés à reprendre le bail pour une durée limitée au 31 décembre 2012.

Quoiqu'il en soit, lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement, qui lui sont proposés en application de l'art. 264 al. 1 CO, elle doit le faire dans les limites de l'art. 2 al. 2 CC, à savoir dans le respect des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Elle ne doit notamment pas adopter un comportement contradictoire, tels que ceux décrits dans la jurisprudence cantonale citée plus haut. Ainsi, le fait de refuser une candidature pour un motif qui s'avère, quelques mois plus tard, inconsistant, peut être constitutif d'un abus de droit (cf. consid. 3.2.3, supra).

Par courrier du 16 juillet 2012, les appelantes ont immédiatement refusé les deux dossiers de locataires de remplacement proposés par les intimés, en exigeant un engagement spécifique des candidats proposés selon lequel le bail ne serait repris que jusqu'à fin décembre 2012. La justification de cette exigence repose, selon ce courrier de juillet 2012, sur la durée expressément limitée du bail litigieux. Simultanément, les appelantes ont offert ce même appartement à la relocation dès le mois d'août 2012, puis par la suite elles ont reloué l'appartement litigieux dès le 1<sup>er</sup> mars 2013 à un loyer inférieur et ce, jusqu'au 28 février 2015. Ces éléments démontrent que la partie appelante avait, dès l'été 2012, l'intention de poursuivre la mise en location du logement en question au-delà du 31 décembre 2012.

La justification du refus des bailleuses entre ainsi en contradiction avec leur comportement puisqu'elles ont entrepris des démarches en vue de remettre en location le même appartement, au-delà de la fin 2012. Au cours de la procédure de première instance, elles n'ont fait valoir aucun intérêt particulier à mettre un terme effectif à la mise à bail pour cette échéance. L'objet loué n'était, par exemple, pas destiné à subir des travaux dès le début 2013, ni à être reloué à un tiers désigné par les appelantes.

Il s'en suit que les appelantes ont invoqué, en juillet 2012, l'art. 264 al. 1 CO, dans un but uniquement formaliste, sans utilité matérielle effective, du point-de-vue de la défense de leurs propres intérêts.

Il découle de ce qui précède que, comme l'ont retenu les premiers juges, le refus des appelantes d'accepter les candidats de remplacement proposés doit en l'espèce être considéré comme un comportement contradictoire, relevant de l'abus de droit. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les appelantes n'avaient pas de motifs valables pour refuser les candidats proposés.

Le grief de violation de l'art. 264 CO est dès lors mal fondé, et doit être rejeté. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

4. Les appelantes ont également pris des conclusions constatatoires, qui sont irrecevables, dès lors qu'elles portent en réalité sur une question préjudicielle au différend entre les parties, lequel fait matériellement l'objet de la présente cause (cf. notamment ATF 138 III 378 consid. 2.2).
5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Il n'est pas non plus fixé de dépens en faveur de l'une ou l'autre des parties.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/953/2015 rendu le 31 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17958/2012-4 OSD.

**Au fond :**

Confirme ledit jugement.

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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. (cf. consid. 1.1).*