



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3706/2015

ACJC/1202/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 janvier 2017, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

1) **C_____**, ayant son siège _____, intimée, comparant par Me Pierre GABUS, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur D_____ et Monsieur E_____**, domiciliés _____, autres intimés, comparant par Me Jean-Daniel BORGEAUD, curateur, quai des Bergues 25, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

3) **F_____**, soit pour lui **G_____**, autre intimé, représenté par **H_____**, _____ Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.09.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/14/2017 du 11 janvier 2017, expédié pour notification aux parties le 13 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 2'120 fr., charges et électricité comprises, dès le 1^{er} décembre 2013, le loyer mensuel de l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis I_____ à J_____ (ch. 1 du dispositif), a condamné D_____ et E_____ à verser à A_____ et B_____ la somme de 1'520 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2014 (ch. 2), a condamné A_____ et B_____ à verser à F_____ la somme de 42'400 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2015 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5), et a indiqué les voies de droit.

En substance, les premiers juges ont retenu que la fixation du loyer initial était entachée d'une informalité ce qui entraînait la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer, qu'ils ont ainsi fixé en s'aidant de statistiques. Le montant à restituer par D_____ et E_____ a été déterminé en tenant compte de l'absence de preuve du paiement des loyers d'avril 2014 à février 2015 et du moment de la communication de la cession de créances de loyers en faveur de la C_____. Les premiers juges ont également considéré que la résiliation des locataires du 20 février 2015, avec effet immédiat, n'était pas valable, de sorte qu'il leur incombait de payer les loyers jusqu'à la prochaine échéance, soit le 30 novembre 2015.

- B.** **a.** Par acte déposé le 15 février 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que D_____ et E_____ soient condamnés à leur verser la somme de 5'700 fr. avec suite d'intérêts et, subsidiairement, pour le cas où la résiliation était inefficace, à ce que le montant qu'ils ont été condamnés à verser à F_____ soit ramené à 1'950 fr. correspondant au loyer du mois de mars, sans les charges.

Ils s'en prennent à l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal s'agissant du paiement des loyers des mois d'avril 2014 à février 2015. Ils invoquent également une violation de l'art. 266g al. 1 CO au motif que, vu l'infraction pénale commise par les bailleurs, la résiliation du bail serait valable. Ils font encore valoir que les bailleurs n'ont rien fait pour réduire le dommage, notamment en recherchant un candidat de remplacement.

- b.** Dans leur réponse commune du 17 mars 2017, F_____ et la C_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris avec suite de frais et dépens.

En substance, ils soutiennent l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal au sujet du paiement des loyers des mois d'avril 2014 à février 2015, relevant notamment des contradictions dans les déclarations des appelants. S'agissant de la résiliation du bail, ils contestent que les conditions permettant une résiliation immédiate soient réalisées et font ainsi valoir que c'est à juste titre que les locataires ont été condamnés au paiement du loyer jusqu'à l'échéance du 30 novembre 2015, les locaux n'ayant pu être reloués dans l'intervalle.

c. Dans leur réponse du 22 mars 2017, D_____ et E_____ concluent, principalement, à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris et au déboutement des appelants de leurs autres conclusions, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris.

En substance, ils expliquent conclure à l'annulation du chiffre 1 du jugement en raison du fait que les appelants concluent eux-mêmes à l'annulation du même chiffre, sans prendre de conclusion réformatoires. Ils approuvent l'appréciation des preuves du Tribunal s'agissant du paiement du loyer des mois d'avril 2014 à février 2015 et relèvent que les appelants n'expliquent pas pour quels motifs ils devraient verser la somme de 5'700 fr. en lieu et place de la somme retenue par les premiers juges de manière conforme au droit.

d. Aucune des parties n'a fait usage de son droit de réplique.

e. Les parties ont été avisées le 2 mai 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. D_____ et E_____ sont propriétaires de différents bâtiments sis K_____, L_____, I_____, M_____ et N_____ à J_____.

b. Selon un document intitulé "cession de créances" et daté du 1^{er} juin 2007, D_____ et E_____ ont cédé à O_____, devenue par la suite C_____, le produit résultant de la location de l'ensemble de villas sis sur diverses parcelles de la commune de J_____, dont celle sur laquelle se trouve le logement litigieux.

c. A_____ et B_____, locataires, d'une part, et D_____ et E_____, bailleurs, d'autre part, ont été liés par des baux portant sur un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble sis P_____, puis un appartement de quatre pièces dans l'immeuble sis Q_____, ceci depuis le 1^{er} juin 2011.

d. Par courrier du 31 octobre 2013, C_____ a informé A_____ et B_____ que D_____ et E_____ lui avaient cédé les créances de loyers concernant le logement sis Q_____, de sorte qu'ils devaient s'acquitter desdits loyers sur un compte ouvert à leur nom auprès d'elle.

e. Le 26 novembre 2013, A_____ et B_____, locataires, d'une part, et D_____ et E_____, bailleurs, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis I_____ à J_____, avec effet dès le 1^{er} décembre 2013.

Le bail était conclu pour une durée d'une année, soit jusqu'au 30 novembre 2014 et par la suite, renouvelable d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

Le loyer convenu a été fixé à 30'000 fr. par an, soit 2'500 fr. par mois.

L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, daté du 26 novembre 2014 [recte : 2013], motive ce loyer par l'adaptation aux loyers du quartier. La rubrique concernant l'ancien loyer annuel porte la mention "inconnu".

f. Les parties étaient également liées, depuis une date indéterminée, par un bail portant sur une place de parking pour laquelle les locataires payaient un montant de 100 fr. par mois.

g. Le 10 février 2014, l'agence immobilière en charge de la gestion de l'immeuble a réclamé aux locataires les arriérés de loyer concernant les mois de décembre 2013 à février 2014, y compris la place de parking et des frais de rappel pour un montant total de 7'830 fr.

h. Selon copie d'un justificatif de paiement du 11 mars 2014, signé par les locataires, les bailleurs et R_____, les locataires s'étaient acquittés ce jour-là d'un montant de 11'400 fr. pour les loyers des mois de décembre 2013 à mars 2014 concernant le logement, à hauteur de 2'500 fr. par mois, et un parking, à hauteur de 100 fr. par mois.

i. Par courrier du 18 mars 2014, l'agence immobilière en charge de la gestion de l'immeuble litigieux a rappelé aux locataires que les loyers avaient été cédés à la C_____, de sorte qu'ils devaient être impérativement payés sur un compte ouvert auprès de ladite banque.

j. G_____ a dressé le 25 mars 2014 un commandement de payer (poursuite n° 1_____) portant sur un montant de 1'980 fr. correspondant au loyer de l'ancien logement et la place de parking pour le mois de novembre 2013, ainsi qu'à des frais de rappel.

Ce commandement de payer a été notifié à A_____ le 4 juin 2014. Ce dernier y a fait opposition.

k. G_____ a dressé un commandement de payer à A_____ le 8 avril 2014 (poursuite n° 2_____) pour un montant de 10'530 fr. correspondant aux loyers de décembre à avril y compris la place de parking et les frais de rappel. Ce

commandement de payer a été notifié le 14 avril 2014 au locataire, lequel y a fait opposition.

l. Selon copie d'un justificatif de paiement du 26 avril 2014 signé par les mêmes personnes que celui du 11 mars 2014, un montant de 28'600 fr. a été payé pour les loyers d'avril 2014 à février 2015 concernant le logement litigieux et un parking.

m. Par courrier du 4 décembre 2014, l'agence immobilière H_____ a informé les locataires de ce qu'elle avait été mandatée par G_____ pour reprendre la gérance de l'immeuble et que les loyers devaient être acquittés auprès d'elle.

n. Par ordonnance pénale du Ministère public du 3 février 2015, D_____ a notamment été condamné pour voies de fait, pour avoir giflé A_____ le 16 juin 2014 dans la cour de l'immeuble sis M_____ à J_____.

o. G_____ a établi un commandement de payer à A_____ le 2 février 2015 (poursuite n° 3_____) pour un montant de 28'000 fr. correspondant aux loyers des mois d'avril à novembre 2014, y compris le loyer de la place de parking. Ce commandement de payer a été notifié à A_____ le 7 février 2015. Il ne comporte pas de mention de ce qu'une opposition y aurait été formée.

La même créance a fait l'objet d'un commandement de payer de G_____ à B_____ (poursuite n° 4_____). Celui-ci lui a été également notifié le 7 février 2015 et il n'apparaît pas que la précitée y ait fait opposition.

p. Par courrier de leur conseil du 20 février 2015, les locataires ont procédé à la résiliation de leur bail avec effet immédiat, soit pour la fin du mois de février 2015. Ils invoquaient l'ordonnance pénale du 3 février 2015 et indiquaient ne plus se sentir en sécurité depuis plusieurs mois, la condamnation pénale venant attester de la gravité de la situation. Il était ajouté que la résiliation intervenait pour justes motifs conformément à l'art. 266g CO pour l'échéance du 31 mai 2015 et que le locataire libérerait l'appartement à la fin du mois de février.

Il était encore prétendu que les commandements de payer reçus étaient injustifiés, car ils avaient acquitté quinze mois de loyers par avance.

Ce courrier adressé à D_____ et E_____ a été envoyé en copie à l'agence immobilière H_____.

q. Le 23 février 2015, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en fixation du loyer et en paiement des trop perçus de loyers résultant de la nouvelle fixation. Ils invoquaient une informalité dans l'avis de fixation du loyer initial, celui-ci mentionnant sous la rubrique du précédent locataire : "inconnu".

Cette affaire a été enrôlée sous cause n° C/3706/2015 et l'autorisation de procéder a été délivrée le 8 septembre 2015, après quoi elle a été introduite auprès du Tribunal le 8 octobre 2015.

r. A la suite de l'opposition de D_____, le Ministère public, par une nouvelle ordonnance pénale du 3 mars 2015, a exempté D_____ de toute peine en relation avec la gifle donnée à A_____ au vu des insultes proférées par ce dernier, partiellement revenu sur ses déclarations dans l'intervalle.

s. Par courrier de son conseil du 25 avril 2015, C_____ a indiqué au conseil des locataires que la cession de créances de loyers en faveur de sa mandante avait été valablement notifiée les 31 octobre 2013 et 2 mai 2014 aux locataires, de sorte que les deux paiements en 10'400 fr. et 28'600 fr. survenus les 26 avril 2014 ne les libéraient pas du paiement du loyer. Les locataires étaient invités à s'acquitter des loyers des mois de décembre 2013 à février 2015, soit un montant total de 37'500 fr.

t. La C_____ a répondu à la requête des locataires en fixation du loyer le 30 novembre 2015, faisant notamment valoir que les justificatifs des paiements des 11 mars et 26 avril 2014 ne constituaient pas une preuve valable du paiement du loyer, d'une part car leur véracité était contestée, et d'autre part, car de tels paiements violeraient la cession de créance en sa faveur.

Dans sa réponse du 17 décembre 2015, G_____ agissant pour F_____ s'est déterminée de la même manière.

Dans leur réponse du 17 décembre 2015, D_____ et E_____ ont contesté avoir signé le justificatif de paiement du 26 avril 2014 et avoir reçu le montant de 28'600 fr., lequel restait encore dû.

u. F_____, soit pour lui G_____, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 23 décembre 2015 d'une demande en paiement de la somme de 60'000 fr. au titre du paiement de loyers des mois de décembre 2013 à novembre 2015.

Cette affaire a été enrôlée sous cause n° C/27180/2015, introduite auprès du Tribunal le 4 mars 2016, à la suite de l'autorisation de procéder du 3 mars 2016.

v. Dans leur réponse du 22 avril 2016 à la demande en paiement dirigée contre eux, A_____ et B_____ ont fait valoir les quittances de paiements des loyers des 11 mars et 26 avril 2014, ainsi que la résiliation du bail avec effet immédiat, tout en relevant que la résiliation avait été acceptée par G_____ pour le 28 février 2015, selon les indications téléphoniques obtenues de l'agence immobilière H_____.

w. Les causes C/3706/2015 et C/27180/2015 ont été jointes sous n° C/3706/2015 par ordonnance du Tribunal du 28 avril 2016.

x. Lors de l'audience du 24 février 2016, les locataires ont exposé que le bail du 26 novembre 2013 avait, en réalité, été signé le 1^{er} février 2014, même s'ils étaient entrés dans les locaux le 1^{er} décembre 2013. Durant les premiers mois, ils ne savaient pas à qui payer, tout comme plusieurs autres locataires. E_____ lui avait expliqué que la C_____ l'avait volé et qu'il ne fallait payer à personne d'autre que lui-même, mais il refusait alors de recevoir les paiements chaque mois et demandait d'attendre ses instructions. A la réception de la réclamation de la régie du 10 février 2014, E_____ lui avait dit de ne pas en tenir compte. Il lui avait ensuite indiqué de payer en ses mains, ce qui avait été fait le 11 mars 2014. Le locataire a encore exposé ne pas avoir reçu le courrier de l'agence immobilière du 18 mars 2014. En avril 2014, il avait payé le loyer directement en mains de E_____. Il avait payé un an de loyer en avance, car il était en arrêt accident avec un revenu modeste et avait préféré éviter tout problème. Le montant correspondant lui avait été avancé par la mère de sa compagne. Quant au courrier de la C_____ du 31 octobre 2013, A_____ a exposé l'avoir reçu, mais il ne lui avait pas été indiqué que la cession de créance concernait aussi l'immeuble sis I_____.

A_____ a encore exposé que le bail avait été résilié en février 2015, même s'il s'agissait d'un incident survenu en juin 2014, car c'était en février 2015 qu'était intervenue la qualification pénale de cet incident. Il n'avait pas eu connaissance de l'ordonnance pénale du 3 mars 2015 avant qu'elle ne soit produite dans la présente procédure. Les locataires avaient quitté le logement au 28 février 2015, sans état des lieux de sortie, les clés ayant été retournées par pli recommandé à la régie. B_____ a confirmé avoir rédigé les justificatifs de paiement des 11 mars 2014 et 26 avril 2014.

y. Lors de l'audience du 1^{er} juin 2016, les locataires ont produit des quittances de prêt de S_____ à sa fille, à hauteur de 5'200 fr. le 11 mars 2014 et 14'300 fr. le 25 avril 2014, ainsi qu'à A_____ pour les mêmes montants et aux mêmes dates. Ces quittances mentionnent des prêts en vue du paiement de loyers. A_____ a confirmé n'avoir jamais payé le loyer sur le compte ouvert auprès de la C_____ indiqué sur le bail, compte tenu des instructions contraires de D_____ et de l'absence de régie au début du bail. Pour les appartements précédents, il avait payé le loyer sur la base des factures que la régie lui envoyait. Son changement de pratique résultait de l'instruction du bailleur.

D_____ a exposé qu'il avait eu les contacts avec les locataires, plutôt que son frère, et qu'il n'avait jamais demandé à ces derniers de payer le loyer en ses mains, dès lors qu'il y avait une régie. A_____ était venu le trouver à la mi-mars 2013 pour lui payer des arriérés de loyer directement en ses mains, ce qu'il avait accepté

et demandé que B_____ répare un reçu en ce sens, ce qui avait été fait. Il avait refusé de signer le reçu puisqu'il n'avait pas reçu l'argent à ce moment-là, de sorte que la signature du reçu du 11 mars 2013 s'était faite à la fin du mois de mars 2013, en présence de son frère et de son épouse qui avait divisé l'argent entre son frère et lui-même. S'agissant du justificatif de paiement du 26 avril 2014, il n'avait pas signé ce document et estimait que les signatures y figurant étaient imitées. Il n'avait pas parlé aux locataires de la cession de créances en faveur de la banque, en tout cas à partir du 1^{er} juillet 2012, puisqu'il ne gérait plus ces appartements. Son frère, qui ne comprenait pas ces questions, n'avait pas non plus pu en parler aux locataires. Il a expliqué n'avoir jamais reçu le paiement de la somme de 28'600 fr. mentionnée dans le justificatif de paiement du 26 avril 2014. Quant au justificatif du 11 mars 2014, il n'en avait qu'une copie, les locataires ayant conservé l'original.

A_____ a exposé que les originaux étaient en main des bailleurs, qui avaient déclaré en avoir besoin pour le cas où la régie réclamait à tort le paiement des loyers. Le montant payé selon justificatif du 11 mars 2014 l'avait été à l'initiative de D_____, et ce à la mi-mars.

z. Les premiers juges ont procédé à l'audition de différents témoins lors des audiences de 22 juin et 23 septembre 2016.

S_____, mère de B_____, a confirmé avoir prêté à sa fille les quatre montants faisant l'objet des quittances et confirmé les documents bancaires concernant son compte, produits par les locataires, dont il ressort différents retraits entre le mois de novembre 2013 et le mois d'avril 2014 pour un montant total de 41'030 fr.

Interrogée par le Tribunal au sujet du retrait de 5'000 fr. en novembre 2013 déjà, le témoin a expliqué s'être préparé à l'avance, anticipant les demandes des locataires. Elle a déclaré que sa limite de retrait sur son compte était de 5'000 fr. par jour. Le témoin a expliqué travailler à mi-temps pour un revenu mensuel de 2'000 fr. et n'avoir pas de fortune, hormis des économies du temps où elle travaillait à plein temps.

Le témoin T_____, technicien de régie en charge de l'immeuble litigieux, a déclaré qu'à la suite de la restitution des locaux, il avait vu l'appartement pour la première fois en mars 2015 après réception des clés par la régie. L'appartement avait dû être nettoyé avant de pouvoir être reloué pour un montant compris entre 1'800 fr. et 2'000 fr., charges et frais d'électricité compris. Le montant du loyer avait dû être baissé, faute de trouver des locataires.

Le témoin R_____, épouse de D_____, informée de la procédure et entendue d'office par le Tribunal, a confirmé sa signature sur le justificatif de paiement du 11 mars 2014, mais non sur le justificatif du 26 avril 2014. Lorsque les locataires s'étaient présentés le 10 mars 2011 [recte : 2014], le justificatif de paiement pour

le montant de 10'400 fr. était déjà rédigé. E_____ était absent, de sorte que les locataires avaient proposé de faire une photocopie du justificatif et de revenir le lendemain, avec deux exemplaires, dont un original. Ils s'étaient alors présentés le 11 mars 2011 [recte : 2014], alors que E_____ était également présent. R_____ avait pris l'argent et l'avait réparti en deux parts, pour son époux et son beau-frère. En revanche, elle n'avait jamais vu la somme de 28'600 fr.

A l'issue de l'audience du 22 juin 2016, le Tribunal a informé les parties avoir pris contact avec un expert graphologue, qui avait indiqué qu'il convenait d'être en possession d'un original pour parvenir à des conclusions, de sorte que le Tribunal considérait inutile d'ordonner une expertise graphologique.

Les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites le 3 novembre 2016, tout en persistant dans leurs conclusions.

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 référence au dernier état des conclusions implique de tenir compte de toutes les modifications intervenues en première instance, sans se fonder sur l'enjeu de l'appel (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 62 ad. art. 91 CPC).

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

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER, BSK ZPO, 2^{ème} édition, n° 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période

de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

Dans une contestation portant sur la fixation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse consiste dans la différence de loyer entre le montant ressortant du contrat de bail et celui auquel les locataires concluaient, ainsi que sur le paiement des loyers jusqu'à l'échéance du contrat et la preuve en du paiement du 26 avril 2014.

Dans la mesure où le loyer fixé contractuellement s'élève à 2'500 fr. charges comprises et que les locataires concluaient à sa fixation à 1'312 fr. charges comprises, il en résulte une différence de 1'188 fr. pour la période du 1^{er} décembre 2013 au 28 février 2015. Cette période comporte quinze mois, soit une valeur litigieuse de 17'280 fr.

S'y ajoute le paiement du loyer à hauteur de 2'500 fr. du 1^{er} mars 2015 à l'échéance du 30 novembre 2015, soit durant neuf mois, ce qui correspond à un montant de 22'500 fr.

S'y ajoute encore le montant de 28'600 fr. correspondant au paiement du 26 avril 2014, dont la réalité est contestée.

Ainsi, la valeur litigieuse s'élève à 68'380 fr., soit un montant largement supérieur à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** Les appelants concluent à l'annulation des chiffres 1 à 3 du jugement entrepris, soit également le montant du loyer fixé à 2'120 fr. par les premiers juges. Ils ne prennent toutefois aucune conclusion permettant de déterminer le montant auquel le loyer devrait être fixé selon eux, et leur acte d'appel ne comporte aucune explication à cet égard. Au contraire, ils concluent, pour le cas où le loyer du mois de mars 2015 serait dû, au versement d'une somme de 1'950 fr., correspondant au montant retenu par le Tribunal, sans les charges. Il apparaît ainsi que la

conclusion visant à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris résulte d'une inadvertance.

Au demeurant, si tel n'était pas le cas, ladite conclusion serait irrecevable, faute pour les appelants d'avoir motivé leur appel sur ce point (art. 321 al. 1 CPC).

2.2 Quant à D_____ et E_____, ils concluent également à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement, toutefois sans formuler d'appel joint et en raison du fait que les appelants y concluent. Leur conclusion n'est pas plus motivée que celle des appelants.

Ainsi, dès lors que la conclusion des appelants résulte d'une inadvertance, et que D_____ et E_____ ne formulent pas d'appel joint, il ne sera pas entré en matière sur leur conclusion qui, quoi qu'il en soit, serait irrecevable pour défaut de motivation.

2.3 De ce fait, le chiffre 1 du jugement du Tribunal du 11 janvier 2017 ne fait pas l'objet de la procédure d'appel et sera, en conséquence, confirmé en tant que de besoin.

3. 3.1 Les appelants font valoir que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas pris en compte leur paiement en 28'600 fr. faisant l'objet du justificatif du 26 avril 2014. Selon eux, il aurait fallu constater que les signatures des deux justificatifs étaient extrêmement proches et retenir les déclarations de l'appelant concernant les circonstances du paiement, ainsi que les prêts de S_____.

3.2 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 139 III 7 consid. 2.2; ATF 129 III 18, consid. 2.6; ATF 127 III 519 consid. 2a). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 132 III 186 consid. 8.3). S'il existe une exception à une règle générale, il appartient à la partie qui invoque cette exception de prouver que les conditions en sont remplies (ATF 132 III 186 consid. 5.1).

Une preuve est réputée apportée, conformément au degré de preuve requis par le droit fédéral, si le juge est convaincu de la véracité des faits allégués d'un point de vue objectif. Des exceptions à cette règle découlent d'une part, de la loi et d'autre part, de la jurisprudence et de la doctrine. Selon ces exceptions, une vraisemblance prépondérante suffit, notamment lorsqu'il n'est pas possible d'apporter une preuve stricte ou qu'une telle preuve ne peut être exigée, non seulement dans le cas concerné, mais en raison de la nature même de l'affaire, et

pour autant qu'il existe un état de nécessité en matière de preuve (ATF 140 III 610 consid. 4.1 = SJ 2015 I 272, et les références citées).

3.3 En l'espèce, le litige porte sur la preuve du paiement d'un montant au titre du loyer. Comme il s'agit de prouver un fait entraînant l'extinction d'un droit, c'est au locataire qu'il appartient d'apporter une telle preuve.

De manière générale, il est relativement aisé d'apporter celle-ci par la production d'une simple quittance dont il est généralement admis que l'original est conservé par celui qui procède au paiement. Cela exclut toute situation de nécessité ou d'impossibilité à apporter la preuve exigée. Il convient ainsi d'exiger la preuve stricte du paiement, faute de quoi, ce dernier ne peut être retenu.

Or, les locataires n'ont produit à la procédure qu'une copie, qui a été contestée par les bailleurs. L'original n'étant pas disponible pour une expertise graphologique, il apparaît à ce stade, que la preuve du paiement n'est pas donnée. Par ailleurs, aucun témoin n'a assisté à la remise du montant invoqué et aucun autre moyen de preuve n'a été offert.

Certes, le témoin S_____, mère de B_____, a indiqué avoir prêté aux locataires différentes sommes, se rapprochant des montants de paiement allégués par les locataires. Cela ne prouve toutefois pas que lesdites sommes ont bel et bien été utilisées par les locataires aux fins pour lesquelles elles ont été prêtées, ce d'autant que les montants prêtés ne correspondent pas exactement aux montants des paiements allégués et que ces montants auraient été prêtés au moyen de différents retraits effectués par S_____ sur son compte, ceci en novembre 2013 déjà, soit environ six mois avant le paiement litigieux.

S'y ajoute que le paiement du loyer avec une année d'avance est inhabituel et que le motif, pour un tel paiement d'avance, à savoir des difficultés financières ne convainc pas.

Il s'ensuit que l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges, ne souffre pas la critique. Le paiement du 26 avril 2014 en 28'600 fr. allégué par les locataires n'est ainsi pas prouvé, alors que ces derniers en avaient la charge. Il ne sera ainsi pas tenu compte d'un tel paiement. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

4. 4.1 Les appelants reprochent par ailleurs aux premiers juges une violation de l'art. 266g CO pour n'avoir pas retenu que la résiliation du bail, intervenue le 20 février 2015 pour la fin du mois de février 2015, serait valable.

4.2 L'art. 266g al. 1 CO prévoit que si pour de justes motifs l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Cette disposition consacre un droit

de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs. Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle qui n'étaient pas connues, ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable. La perception subjective d'une situation intolérable par la partie qui résilie n'est pas déterminante (ATF 122 III 262 et arrêt non publié 4A_586/2012 consid. 3.1). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, en conformité de l'art. 4 CC, si le congé extraordinaire répond à de justes motifs. Il prend en considération tous les éléments du cas particulier et notamment l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A_586/2012 consid. 3.1).

Lorsque le comportement de la partie qui résilie est fautif, il faut distinguer selon que l'auteur du congé a provoqué par sa propre faute et de manière prépondérante le juste motif, de sorte qu'il existe alors un lien de causalité entre sa faute et le juste motif, de la situation où ce lien de causalité prépondérant fait défaut. Dans le premier cas, le droit de résilier est exclu, alors que dans le second cas, le droit de résilier n'est pas exclu, mais il convient de tenir compte de la faute de l'auteur de la résiliation dans les éléments à prendre en compte dans l'appréciation d'ensemble (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A_586/2012 consid. 3.3).

4.3 En l'espèce, les appelants invoquent à l'appui de leur résiliation du bail l'ordonnance pénale du 3 février 2015, dont il ressort que D_____ a donné une gifle à A_____. Les appelants omettent toutefois d'ajouter que cette ordonnance pénale a été mise à néant par une nouvelle ordonnance pénale du 3 mars 2015 sur opposition de D_____. Le Ministère public a alors retenu que si D_____ avait bien giflé A_____, cette gifle faisait elle-même suite à des insultes de ce dernier, ce qu'il avait finalement admis. Cela a conduit le Ministère public à ordonner le classement de la procédure concernant ces faits.

Ainsi, il apparaît que A_____ est fautif dans la survenance des faits ayant conduits à la gifle dont il se prévaut à l'appui de la résiliation du bail.

Dès lors que l'on pouvait également attendre de D_____ qu'il se maîtrise, une insulte ne justifiant pas une gifle, il apparaît que la faute de A_____ est malgré tout importante et a provoqué la réaction de D_____. Il convient ainsi d'en tenir compte dans l'appréciation de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce.

Compte tenu par ailleurs de la durée des différentes relations contractuelles et du fait que seul un épisode est relaté, l'on ne saurait considérer que l'insécurité des locataires était telle qu'elle rende la poursuite du bail intolérable. Cela est d'autant plus vrai que la gifle a été provoquée par le comportement de A_____, de sorte

qu'à défaut d'une telle provocation, aucun élément ne permet de penser qu'une nouvelle agression physique pourrait se produire.

Au contraire, il ressort des déclarations des deux parties au sujet des circonstances du paiement du 11 mars 2014 et du paiement allégué du 26 avril 2014 que la communication entre elles était plutôt bonne.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la Cour de justice considère que les conditions prévalant à l'application de l'art. 266g al. 1 CO ne sont pas réalisées, de sorte que la résiliation donnée le 20 février 2015 n'est pas valable, comme l'ont à bon droit retenu les premiers juges.

5. **5.1** Les appelants reprochent enfin aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de l'obligation des bailleurs de réduire le dommage, en cherchant à relouer les locaux avant l'échéance du 30 novembre 2015.

5.2 Bien que le bailleur ne soit pas juridiquement tenu d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement, il doit se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique ainsi qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36 consid. 3c; 117 II 158 consid. 3a). Il faut cependant que le bailleur adopte un comportement contraire aux règles de la bonne foi pour qu'une violation de ses incombances puisse lui être reprochée, justifiant une diminution du loyer auquel il a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (arrêts du Tribunal fédéral 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1 in CdB 2003 9, DB 2003 N 12; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1). La diligence dans les recherches sera logiquement plus élevée pour un professionnel de l'immobilier – bénéficiant de réseaux importants de diffusion de l'information – que pour un petit propriétaire (CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, p. 76).

Selon les circonstances, il peut exceptionnellement être demandé au bailleur de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables, en particulier si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent manifestement plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1998 in DB 2000 N 12). Le Tribunal fédéral a cependant régulièrement précisé que, de manière générale, 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 156 consid. 3b; 119 II 36 consid. 3d).

Plusieurs auteurs considèrent que le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant

d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine (LCHAT, *Le droit du bail*, Lausanne 2008, p. 620-621; CHAIX, *op. cit.*, p. 77; FUTTERLIEB in MRA 1997 p. 213). S'agissant de la durée après laquelle le bailleur doit accepter de revoir le montant du loyer, le premier auteur cité considère que cela peut même être exigé immédiatement, si le loyer est manifestement surfait, tandis que le deuxième considère que c'est exigible après l'écoulement du délai légal de congé, et le troisième après six mois ou plus. Des décisions cantonales vaudoises (in MP 1997 p. 167) et bâloises (in RSJ 1999 p. 355) ont par ailleurs retenu un délai de six mois. Dans un arrêt du 2 avril 2007, la Chambre d'appel des baux et loyers genevoise a considéré que le bailleur bénéficiait d'un délai de deux à six mois dès le début de la recherche avant de devoir en baisser le prix si nécessaire (ACJC n° 389 du 2 avril 2007, Fiche de jurisprudence n° 17107/TBL).

5.3 En l'espèce, les locataires ont déclaré résilier le contrat par courrier du 20 février 2015 pour la fin du mois de février 2015, alors que l'échéance contractuelle était fixée au 30 novembre 2015.

Entendu comme témoin, le technicien de régie a déclaré qu'il avait vu l'appartement pour la première fois en mars 2015 après réception des clés et que l'appartement avait dû être nettoyé avant de pouvoir être reloué. Il a ajouté que le logement avait été reloué pour un montant compris entre 1'800 fr. et 2'000 fr., charges et frais d'électricité compris, le loyer ayant été baissé faute de trouver des locataires. Il n'a pas indiqué à quelle date les locaux avaient été reloués.

La Cour considère que compte tenu de la pénurie sévissant sur le marché du logement, la location d'un appartement de cinq pièces au loyer mensuel fixé par le Tribunal, soit une somme de 2'120 fr., charges et électricité comprises, ce qui n'est plus remis en cause par les parties, ne devait pas présenter de difficulté particulière, outre la situation décentralisée de ce logement.

A cet égard, selon les statistiques cantonales, il apparaît que la commune de J_____ comportait, en 2015, sept logements vacants sur un parc total de 588 logements, soit un taux de vacance d'environ 1,2% correspondant à une situation de pénurie non grave (LCHAT, *op. cit.*, p. 59)

Au vu du lieu de situation de l'immeuble, mais également des caractéristiques du logement, soit un logement de cinq pièces dont le loyer a par la suite été fixé par le Tribunal à 2'120 fr., charges et électricité comprises, du fait que les bailleurs ne sont pas des professionnels de l'immobilier bénéficiant d'un réseau important, ainsi qu'au vu de l'absence de travaux nécessaires avant la relocation, la Cour retient que le logement litigieux aurait pu être reloué par les bailleurs dans un délai maximal de six mois.

Le jugement du Tribunal sera ainsi réformé en ce sens que le montant afférent aux loyers pour la période du mois de septembre au mois de novembre ne sera pas imputé aux locataires.

Le chiffre 3 du jugement du Tribunal sera ainsi annulé et les locataires condamnés à verser en lieu et place du montant retenu par les premiers juges, la somme de 36'040 fr. correspondant à dix-sept mois de loyers pour la période d'avril 2014 à août 2015, de 2'120 fr. par mois.

Les intérêts seront ajoutés dès la date moyenne du 15 décembre 2014.

- 6.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 15 février 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/14/2017 rendu le 11 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3706/2015-5.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A_____ et B_____ à verser à F_____, soit pour lui G_____, la somme de 36'040 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.2.