

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/428/2017

ACJC/419/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 AVRIL 2018

Entre

A _____ et B _____, domiciliés _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 juin 2017, comparant en personne,

et

C _____, ayant son siège _____ (VD), intimée, représentée par la régie D _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.04.2018.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/581/2017, rendu le 15 juin 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement entre eux, à payer à C_____, la somme de 8'701 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2016 (date moyenne) (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 19 juin 2017.

Les premiers juges ont considéré qu'après avoir résilié leur contrat de bail de manière anticipée pour le 31 décembre 2015, alors que la prochaine échéance était contractuellement fixée au 31 juillet 2016, A_____ et B_____ (ci-après : les recourants ou les locataires) n'avaient transmis à la régie qu'un seul dossier de candidat intéressé à reprendre leur logement. Ce candidat s'étant désisté sans que cela puisse être imputé à C_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) et celle-ci n'étant tenue de contribuer activement à la recherche d'un locataire de remplacement qu'à partir de la restitution des locaux, intervenue le 21 décembre 2015, on pouvait considérer que la bailleresse avait tout mis en œuvre pour limiter son dommage. Dès lors que la relocation était intervenue au 15 mars 2016, les locataires étaient demeurés responsables du paiement du loyer jusqu'à cette date, en application de l'art. 264 CO.

- b.** Par jugement JTBL/617/2017 du 28 juin 2017, le Tribunal a refusé la requête de A_____ et B_____ du 16 juin 2017, tendant à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée, dans la mesure où leur défaut de comparution à l'audience du 15 juin 2017 leur était entièrement imputable.

Ce jugement est entré en force n'ayant fait l'objet d'aucun recours.

- B. a.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 10 juillet 2017, A_____ et B_____ ont déclaré former recours contre le jugement du 15 juin 2017 dont ils sollicitent qu'il soit réformé en ce sens que leur condamnation soit limitée au paiement d'un mois de loyer.

Ils font valoir :

- 1) qu'ils n'ont pas pu se défendre devant le Tribunal, en raison de leur absence;
- 2) que lors de l'état des lieux de sortie, l'employé de la régie leur avait dit qu'il n'y aurait pas de remise en état des locaux, malgré l'état des peintures vieilles de sept ans et différents défauts qu'ils avaient signalés mais qui n'avaient pas été réglés; qu'à ce sujet, ils ont adressé un courrier le 5 décembre 2015 à la régie, sollicitant une réduction de loyer ;

3) qu'ils avaient précédemment sollicité une réduction de loyer en fonction de la baisse du taux hypothécaire qui avait été refusée, alors que la réactualisation du loyer à la baisse aurait facilité la relocation rapide de l'appartement;

4) qu'ils contestent le décompte de charges pour les mois de janvier à mars 2016, dans la mesure où ils n'avaient consommé ni eau chaude, ni chauffage, n'étant plus dans l'appartement;

5) qu'ils contestent le taux d'intérêts de 5% appliqué à la somme au paiement de laquelle ils ont été condamnés par le Tribunal, n'étant pas responsables du délai entre la fin de leur obligation contractuelle et le dépôt de la requête.

Ils produisent le courrier du 5 décembre 2015 précité, un courrier adressé le 7 mars 2016 à la régie, un formulaire de demande de réexpédition du courrier postal à leur nouvelle adresse à _____ (VD), faite le 2 novembre 2016, une réponse à la détermination de la régie, adressée au Tribunal le 23 juin 2017, suite à leur demande de nouvelle convocation d'audience.

b. Le 20 juillet 2017, l'intimée a répondu au recours et conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a produit deux pièces : un courrier adressé aux locataires le 29 septembre 2015, déjà produit devant le Tribunal, et un échange de courriers électroniques intervenu avec D _____ le 15 décembre 2015.

c. Par pli adressé aux parties le 14 septembre 2017, le greffe de la Cour les a avisées de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

a. Les parties se sont liées par contrat du 16 juillet 2007, pour la location d'un appartement de cinq pièces, au 4ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} août 2007 au 31 juillet 2012. A teneur des articles 81 et 82 des clauses particulières du bail, le contrat se renouvelait tacitement à l'échéance pour une durée de cinq ans mais dès la deuxième année de location, les locataires conservaient la possibilité de le résilier pour chaque échéance annuelle, moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'859 fr.

Conformément aux Conditions générales et règles et usages locatifs dans le Canton de Genève (édition 2006), applicables au bail à teneur du contrat, le loyer, les acomptes de chauffage et les frais accessoires étaient payables par mois et d'avance.

Une garantie loyer en 10'500 fr. a été accordée par F_____, le 1^{er} janvier 2008.

b. Par courrier du 19 septembre 2015, expédié par pli recommandé du 24 septembre 2015, les locataires ont résilié le bail de manière anticipée pour le 31 décembre 2015.

c. Le 29 septembre 2015, la régie en charge de la gérance de l'immeuble a accusé réception du courrier précité et indiqué aux locataires qu'ils restaient responsables des obligations découlant du bail jusqu'au 31 juillet 2016, sauf relocation entretemps. Les locataires pouvaient être libérés avant cette échéance s'ils présentaient un candidat solvable intéressé par cette location.

d. Le 23 novembre 2015, les locataires ont soumis à la régie le dossier de candidature d'un repreneur potentiel, D_____.

e. La régie a transmis ce dossier à la bailleuse, pour détermination. Après avoir obtenu son accord, la régie a contacté D_____ le 14 décembre 2015, pour l'informer que l'appartement lui était attribué.

Celui-ci a alors indiqué qu'il renonçait à l'appartement, dans la mesure où il avait signé un bail pour un autre logement le 11 décembre 2015.

f. Les locataires ont libéré l'appartement le 21 décembre 2015 et ont restitué les clés lors de l'état des lieux de sortie du même jour.

g. Le 23 décembre 2015, la régie a informé par écrit les locataires de ce que leur candidat s'était désisté, de sorte qu'ils restaient tenus de leurs obligations contractuelles jusqu'au 31 juillet 2016, et les a invités à présenter d'autres candidats intéressés à la reprise du bail.

h. Aucun autre candidat n'a été présenté par les locataires sortants.

i. La régie a reloué l'appartement dès le 15 mars 2016.

j. Par courrier du 2 mai 2016, elle a informé les locataires qu'ils étaient libérés à cette date mais restaient débiteurs de la somme de 10'706 fr. 50, au titre d'arriérés de loyers et de charges, sous imputation d'un solde de décompte de chauffage en leur faveur à hauteur de 1'023 fr. 80. Ils étaient ainsi invités à régler la somme de 9'682 fr. 70, en la prélevant au besoin sur la garantie de loyer.

k. Par requête déposée le 11 janvier 2017 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 7 avril 2017 et portée devant le Tribunal le 18 avril 2017, la bailleuse a conclu au paiement par les locataires de 8'701 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2015.

I. Une audience de débats a été fixée au 15 juin 2017, à laquelle les locataires n'ont pas comparu.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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).

En l'espèce, la demande en paiement porte sur la somme de 8'701 fr., hors intérêts. La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Ainsi, les allégués des recourants, mentionnés sous let. B.a., chiffres 2 et 3 de la partie EN FAIT, qui sont nouveaux, sont irrecevables, de même que les pièces nouvelles qu'ils ont produites en appel.

Il en va de même de la pièce nouvelle de l'intimée.

2. Dans un premier grief, les recourants font valoir n'avoir pas pu se défendre en première instance, du fait de leur absence.

Or, leur demande de nouvelle convocation d'audience, en raison de leur défaut, a fait l'objet d'un jugement du Tribunal du 28 juin 2017 qui est entré en force, faute d'avoir été attaqué.

Ce premier grief est ainsi infondé.

3. Les recourants remettent ensuite en question la somme allouée à l'intimée, à savoir les loyers, charges comprises, du 1^{er} janvier au 15 mars 2016.

Ils concluent à ce que leur condamnation soit limitée au paiement d'un mois de loyer, au motif que la relocation aurait pu intervenir plus tôt si le loyer avait été adapté à l'état de la chose. Ils contestent également être redevables des acomptes provisionnels pour charges, faute d'avoir occupé l'appartement après le 21 décembre 2015.

3.1 D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et arrêts cités).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur n'est pas juridiquement tenu, lorsque la chose louée lui est restituée de manière anticipée, d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement. Cependant, dans la mesure où, en vertu de l'art. 264 al. 3 let. b in fine CO, il doit admettre l'imputation sur le loyer des profits auxquels il a intentionnellement renoncé, il lui incombe de réduire son dommage et, pour ce faire, de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer lui-même de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.4; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, il ne saurait être reproché à la bailleresse de n'avoir pas procédé à une réfection de l'appartement, ni adapté le loyer à la baisse, dans le cadre de son obligation de participer activement à la recherche d'un locataire de remplacement.

En effet, il n'a pas été établi que le loyer serait trop élevé ou que l'appartement se trouverait dans un état inapproprié. Dès lors, si les locataires sortants n'étaient tenus que de trouver un locataire disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, on ne saurait exiger de la bailleresse qui n'avait qu'une obligation secondaire quant à la relocation de la chose louée avant l'échéance, dans le cadre de son obligation de réduire son dommage, qu'elle réduise ses prétentions ou entreprenne des travaux.

Ces exigences sont d'autant plus infondées que les locataires sortants n'ont proposé aucun locataire de remplacement après avoir libéré les lieux.

3.3 S'agissant des acomptes pour charges, ils sont dus, peu importe que l'appartement soit occupé ou non par les locataires sortants, dans la mesure où la responsabilité de ces derniers porte sur toutes les obligations contractuelles, en vertu du principe "pacta sunt servanda", le contrat étant maintenu jusqu'à son échéance, faute de relocation antérieure.

Le deuxième grief des recourants, visant les éléments constitutifs de la somme qui leur est réclamée, est également infondé.

- 4.** Le dernier grief des recourants porte sur les intérêts moratoires de 5% l'an que le Tribunal a appliqués à la somme due dès le 15 février 2016 (date moyenne).

4.1 Aux termes de l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel.

En application de l'art. 257c CO, 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 contraire. Conformément aux Conditions générales et règles et usages locatifs dans le Canton de Genève (édition 2006), applicables au bail à teneur du contrat signé entre les parties, le loyer et les acomptes pour charges sont payables par mois et d'avance.

4.2 Faute de disposition légale contraire, il ne saurait être fait exception à l'application de la disposition générale de l'art. 104 CO, en matière de bail à loyer.

Les locataires étaient en demeure de payer les arriérés de loyers et de charges dus, par mois d'avance, à raison du contrat, dès le 31 décembre 2015, pour le loyer du mois janvier 2016 et dès le 28 février 2016, pour celui de mars 2016.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a alloué des intérêts moratoires à la bailleuse. En outre, au regard des dates d'échéance des loyers et acomptes pour charges précitées, la date moyenne retenue par le Tribunal pour le calcul des intérêts, au 15 février 2016, n'est pas critiquable.

Le dernier grief des recourants étant aussi infondé, le recours sera en conséquence rejeté.

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 10 juillet 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/581/2017 rendu le 15 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/428/2017-4-OSD.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

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.

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.