



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/4939/2022

ACJC/1655/2024

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU JEUDI 19 DECEMBRE 2024

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_ et **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2023, représentés par Me Mathilde RAM-ZELLWEGER, avocate, Etude Zellweger, Le Schlossberg, CP 21, 2520 La Neuville ;

Et

**C** \_\_\_\_\_ **FONDATION DE PLACEMENT**, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représentée d'abord par Me Serge PATEK, puis par Me Philippe PROST, avocat, boulevard Helvétique 6, 1211 Genève 12.

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1113/2023 du 21 décembre 2023, reçu par les parties le 8 janvier 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à payer conjointement et solidairement à C\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENT la somme de 19'621 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 15 janvier 2021 (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 16'841 fr. 35, sous imputation de 805 fr. versés le 12 mai 2021 (ch. 2), autorisé la libération de la garantie de loyer, contrat no 2018.2\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_ [organisme de cautionnement], constituée en faveur de C\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENT, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme de 19'621 fr. 35 mentionnée ci-dessus (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 7 février 2024 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, concluant à ce que la Cour annule les chiffres 1 et 2 de son dispositif et les condamne à payer à C\_\_\_\_\_ FONDATION DE PLACEMENT (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) 2'190 fr. sous déduction des sommes déjà acquittées à titre de loyers pour les mois de septembre et octobre 2020.
- b.** Dans sa réponse du 13 mars 2024, la bailleuse conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 29 avril et 28 mai 2024, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Par pli du greffe de la Cour du 17 juin 2024, les parties ont été avisées que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 11 septembre 2018, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer a été fixé à 2'000 fr. par mois et l'acompte pour les frais accessoires à 390 fr. par mois. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2023, avec une clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. Une résiliation anticipée du bail était possible pour le 30 septembre de chaque année, moyennant un préavis de trois mois.
- b.** Le 24 septembre 2018, les locataires ont constitué en faveur de la bailleuse une garantie no 2018.2\_\_\_\_\_, sous forme d'un certificat de cautionnement contracté auprès de D\_\_\_\_\_, à hauteur de 9'000 fr.

**c.** Par courrier recommandé du 9 septembre 2020, les locataires ont résilié leur bail avec effet immédiat pour le 30 septembre 2020, invoquant divers défauts ainsi que des demandes d'interventions restées sans réponse, soit la hotte défectueuse de la cuisine malgré une intervention en 2019 et le volet de la petite chambre qui tapait contre le mur en cas de rafales de vent. Les locataires étaient également dans l'attente de la disponibilité d'une cave.

**d.** Le 6 octobre 2020, les locataires ont placé une annonce sur le site [www.E\\_\\_\\_\\_\\_.ch](http://www.E_____.ch) dans le but de trouver un candidat de remplacement. Plusieurs personnes ont visité le logement. Les locataires ont invité les candidats intéressés à transmettre leur dossier directement, par l'intermédiaire du site internet, à F\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), représentante de la bailleresse.

**e.** La bailleresse a résilié le contrat pour défaut de paiement, par avis du 26 octobre 2020 pour le 30 novembre 2020. Le courrier accompagnant l'avis de résiliation invitait les locataires à un état des lieux fixé le 30 novembre 2020 à 8h30.

**f.** Par courrier daté du 9 septembre 2020, mais que la régie affirme avoir reçu le 3 novembre 2020, les locataires ont restitué les clés du logement.

**g.** Par courrier du 6 novembre 2020, la régie a répondu que la restitution des clés ne libérait pas les locataires du paiement du loyer, lequel restait dû jusqu'à l'échéance, soit le 30 septembre 2021.

**h.** La régie a placé une annonce pour la location de l'appartement litigieux sur son propre site internet. Elle a allégué, dans la demande (cf. *infra* let. n), l'avoir fait le 6 novembre 2020.

**i.** La bailleresse a fait notifier le 14 mai 2021 à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite no 1\_\_\_\_\_, d'un montant de 21'410 fr. pour les loyers dus au 7 mai 2021.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

**j.** Par courrier du 28 juillet 2021, l'office des poursuites a informé la régie qu'il ne pouvait pas donner suite à la réquisition de poursuite de la bailleresse contre A\_\_\_\_\_, celui-ci demeurant introuvable à l'adresse de notification indiquée.

**k.** La bailleresse a conclu un contrat de bail portant sur l'appartement litigieux avec un nouveau locataire. Ce bail a pris effet le 16 juin 2021.

**l.** Selon le décompte produit par la régie, le dernier paiement des locataires date du 1er août 2020. Le décompte des frais accessoires pour la période du 30 juin 2020 au 15 avril 2021 laisse apparaître un solde en faveur des locataires de 693 fr. 65.

**m.** Les locataires ont, depuis l'établissement de ce décompte, payé les montants suivants : 585 fr. le 6 avril 2023, 1'000 fr. le 25 avril 2023 et 805 fr. le 12 mai 2023.

**n.** Par demande déposée le 10 mars 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 19 mai 2022 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2022, la bailleuse a conclu, sur la seule question litigieuse à ce stade, à ce que le Tribunal condamne les locataires à lui verser 4'680 fr. à titre d'arriérés de loyer et frais accessoires, pour les mois de septembre et octobre 2020, sous déduction de 100 fr. et 17'231 fr. 35 à titre de perte locative entre le 1er novembre 2020 et le 15 juin 2021, sous déduction de 693 fr. 65.

**o.** Les locataires n'ont pas déposé de réponse dans le délai qui leur a été imparti à cet effet.

**p.** Lors de l'audience du 16 mai 2023, le Tribunal a entendu deux témoins.

G\_\_\_\_\_, employée de la régie jusqu'au 31 octobre 2021, a déclaré avoir effectué l'état des lieux de sortie des locataires en leur présence. La régie avait reçu les clés avant l'état des lieux, mais elle ne s'était pas rendue sur place avant celui-ci. En principe, les travaux étaient effectués immédiatement après la sortie des locataires, afin de réduire le taux de vacance. Elle ne pouvait pas expliquer pourquoi la facture des travaux de peinture était datée de juin 2021 ni pour quel motif le remplacement de la hotte et du four avait été effectué le 22 juillet 2021. Elle ne se souvenait pas de la date à laquelle l'annonce pour la relocation de l'appartement litigieux avait été placée sur le site internet de la régie, mais elle pensait qu'elle avait été publiée peu de temps après le départ des locataires. De manière générale, en cas de départ d'un locataire, l'annonce était insérée rapidement sur le site de la régie. Les locataires n'avaient pas présenté de candidat solvable. La régie avait toujours eu du mal à trouver des locataires dans l'immeuble en question. Les dossiers de candidature n'étaient plus conservés dès que le logement avait trouvé preneur.

H\_\_\_\_\_, en charge de la gestion de l'immeuble en 2018 et 2019, a confirmé que les dossiers de candidature non retenus n'étaient pas conservés et que la régie avait eu du mal à relouer certains appartements de l'immeuble. En cas de vacance d'un logement, la régie mettait immédiatement une annonce en ligne et contactait des agences de relocation.

**q.** Les locataires ont été interrogés par le Tribunal à l'audience du 20 juin 2023. Ils ont déclaré que trois candidats leur avaient indiqué avoir déposé leur dossier à la régie à la suite des visites réalisées après l'annonce postée sur E\_\_\_\_\_. Ils n'avaient pas eux-mêmes déposé les dossiers à la régie, car la gérante leur avait dit d'inviter les candidats à s'inscrire directement sur le site de la régie.

**r.** Dans leurs plaidoiries finales du 16 août 2023, les locataires ont conclu à ce qu'il leur soit donné acte de leur engagement à régler l'arriéré de loyer pour les mois de septembre et octobre 2020 et au déboutement de la bailleuse pour le surplus. Dans ses plaidoiries finales du même jour, cette dernière a persisté dans ses conclusions.

---

s. La bailleresse a déposé des déterminations spontanées en date du 28 août 2023. Les locataires ont répondu auxdites déterminations par pli du 7 septembre 2023 et la bailleresse s'est encore exprimée dans un courrier déposé au Tribunal le 19 septembre 2023.

t. Par courrier du 17 juin 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée 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).

**1.2** Vu les dernières conclusions formulées par les parties devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.3** 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'intimée considère que l'appel serait irrecevable en raison d'une motivation insuffisante. Selon elle, les appelants se limiteraient à substituer leur propre appréciation au jugement entrepris sans réelle critique de celui-ci.

On comprend de l'acte d'appel du 7 février 2023 que les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu que la régie avait déployé des efforts suffisants pour relouer l'appartement entre le 1er novembre 2020 et le 15 juin 2021. Selon les appelants, le Tribunal aurait dû réduire le montant alloué à l'intimée à titre de perte locative, car cette dernière n'aurait pas suffisamment contribué à réduire son dommage.

L'appel respecte dès lors les exigences minimales de motivation.

**1.4** Pour le surplus, l'appel a été adressé au Tribunal dans les 30 jours suivant sa notification.

Il est donc recevable.

2. Selon le Tribunal, la restitution des locaux loués par les appelants avait été acceptée par l'intimée pour le plus proche terme contractuel. Rien n'indiquait que la régie aurait aggravé son dommage en ne recherchant pas activement un locataire de remplacement, de sorte que les appelants restaient responsables du paiement du

---

loyer et des frais accessoires jusqu'à la relocation de l'appartement le 15 juin 2021, sous déduction de l'avoir de frais accessoires en leur faveur de 693 fr. 65.

**2.1** Les appelants considèrent que le Tribunal a ce faisant violé l'art. 8 CC. Selon eux, l'intimée n'avait pas établi à satisfaction de droit avoir consenti de réels efforts pour relouer l'appartement avant le 15 juin 2021. L'annonce mise en ligne avait été publiée tardivement par la régie, qui n'avait pas non plus répondu aux sollicitations des potentiels repreneurs. L'intimée n'avait pas établi à quelle date l'annonce de mise en location avait été publiée. Les travaux de réfection de l'appartement n'avaient été effectués qu'en juin et juillet 2021, alors que le témoin G\_\_\_\_\_ avait indiqué qu'en principe les travaux étaient faits immédiatement après la sortie des locataires.

**2.2** Selon l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou 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. 264 al. 2 CO, à 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. A teneur de l'art. 264 al. 3 CO, le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé. L'art. 264 al. 3 CO enjoint au bailleur de faire tout son possible pour louer à nouveau les lieux. Le principe de la bonne foi exige qu'il ne s'enrichisse pas aux dépens du locataire, lequel doit payer la contreprestation sans utiliser la chose (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 27 ad art. 264 CO).

Selon une jurisprudence constante 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. Il est donc en droit d'attendre simplement le résultat des recherches entreprises par le locataire. Il doit cependant se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Il doit ainsi, dans un premier temps, rappeler le locataire à ses obligations, et si cela ne sert à rien ou apparaît objectivement inutile, il doit rechercher lui-même un nouveau locataire. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique ainsi qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36 consid. 3d, DB 1993 n. 5; ATF 117 II 156 consid. 3a, DB 1992 n. 7; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 77 ad art. 264 CO).

Il convient de rappeler toutefois que c'est au locataire qui entend restituer de manière anticipée la chose louée qu'il incombe de faire en sorte que le bailleur ne subisse pas de préjudice. Une violation de ces incombances mises à charge du bailleur ne peut ainsi être retenue que lorsque celui-ci adopte un comportement contraire aux règles de la bonne foi, comme le souligne clairement le terme

---

« intentionnellement » utilisé à dessein par le législateur à l'art. 264 al. 3 CO. La doctrine et la jurisprudence ont ainsi restreint la portée de l'obligation du bailleur de diminuer son dommage en exigeant que l'on puisse retenir à sa charge une faute intentionnelle. Seules des omissions intentionnelles et graves peuvent donc justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable. C'est au juge saisi qu'il appartiendra, au vu des circonstances du cas d'espèce, de déterminer si le bailleur a ou non failli à ses obligations (BISE/PLANAS, op. cit., n 81 ad art. 264 CO).

**2.3** Contrairement à ce que font valoir les appelants, il n'incombait pas à l'intimée d'établir qu'elle n'avait pas pu relouer plus tôt l'appartement litigieux. En cas de résiliation anticipée du bail par le locataire, comme en l'espèce, la jurisprudence prévoit que la violation des incombances du bailleur ne peut être retenue que lorsque celui-ci adopte un comportement clairement contraire aux règles de la bonne foi.

Or tel n'est pas le cas en l'espèce. Il n'est pas contesté que l'intimée a publié sur son site internet une annonce pour la relocation de l'appartement. Elle a allégué l'avoir fait le 6 novembre 2020 et les appelants, qui n'ont pas répondu à la demande, n'ont pas contesté cette date. Le fait que la date de publication ne figure pas sur la pièce produite par l'intimée n'est ainsi pas déterminant. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait indûment tardé à mettre cette annonce en ligne, commettant ainsi une omission intentionnelle grave. Les témoins entendus ont au contraire déclaré que l'intimée avait pour pratique, en cas de vacance d'un logement, de mettre immédiatement une annonce en ligne.

La date à laquelle les travaux de réfection ont été faits n'est quant à elle pas décisive, l'intimée n'ayant pas l'obligation de faire ces travaux de manière concomitante à la parution de l'annonce.

Par ailleurs, les appelants ne démontrent pas avoir présenté à l'intimée des candidatures de repreneurs remplissant les conditions fixées par l'art. 264 al. 1 CO. L'on ne saurait ainsi retenir que l'intimée n'a pas donné suite aux sollicitations de ces potentiels repreneurs.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a considéré à juste titre que l'intimée avait respecté les incombances mises à sa charge par l'art. 264 al. 3 CO.

Les appelants ne critiquent par ailleurs pas le calcul du montant mis à leur charge par le Tribunal.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

- 3.** 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).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 février 2024 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1113/2023 rendu le 21 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4939/2022.

**Au fond :**

Confirme le jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**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.*