

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5021/2007

ACJC/703/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 15 JUIN 2009

Entre

Monsieur et Madame GX_____ et HX_____, domiciliés tous deux rue _____
Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 novembre
2008, comparant par Me Fidèle JOYE, avocat, rue Général-Dufour 15, case postale
5058, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Y_____, intimée, comparant par Me Xavier MO COSTABELLA, avocat, rue de Rive
6, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte du 12 décembre 2008, GX_____ et HX_____ appellent d'un jugement JTBL/1401/2008, rendu le 4 novembre 2008 et notifié par plis du 11 du même mois, à teneur duquel le Tribunal des baux et loyers :

- les condamne conjointement et solidairement, à payer à Y_____ 10'026 fr.50, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2007; 1'078 fr.50, avec intérêts à 5% l'an dès le 19 décembre 2006; 142 fr.50, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 août 2007; 3'994 fr. et 4'989 fr.10, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 décembre 2007:

- condamne GX_____ à payer à Y_____ 540 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juillet 2005; 2'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2006; 1'890 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2006; et 1'961 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2007;

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par GX_____ au commandement de payer, poursuite n° 06 1_____ A, à concurrence de 10'026 fr.50 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2007, celle de l'opposition formée par HX_____ au commandement de payer, poursuite n° 06 2_____ B, à concurrence de 10'026 fr.50 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2007 et celle de l'opposition formée par GX_____ au commandement de payer, poursuite n° 06 3_____ X, à due concurrence.

L'action en paiement de Y_____ porte sur les loyers (respectivement les indemnités pour occupation illicite), deux soldes de décompte de chauffage et eau chaude, et divers frais exposés en relation avec l'évacuation de A_____, réelle occupante des lieux, en relation avec des baux conclus entre les parties concernant un appartement sis 64, route _____ à Versoix et un box double sis dans l'immeuble 66 de la même route.

Les appelants concluent à l'annulation du jugement déféré et au rejet de la demande en paiement. L'intimée conclut à la confirmation du jugement attaqué.

Les éléments suivants résultent du dossier :

- A. Y_____ est propriétaire de l'immeuble sis 64, route _____ à Versoix et du garage sis au 66 de la même route.

Par contrat du 19 novembre 2002, elle a donné à bail à GX_____ et HX_____ un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble précité, étant précisé que l'immeuble était soumis au contrôle étatique. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} décembre 2002 au 30 novembre 2003. Il était ensuite renouvelable d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties trois

mois avant l'échéance. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 18'096 fr. par avis du 19 juillet 2004.

Par contrat du 28 novembre 2002, elle a en outre donné à bail à GX_____ le box double n° 327-328 au 1^{er} sous-sol du garage sis au 66, route _____ à Versoix, cet objet étant également soumis au contrôle étatique. Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} décembre 2002 au 30 novembre 2003. Il était ensuite renouvelable d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties trois mois avant l'échéance. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 3'240 fr. par avis du 19 juillet 2004.

- B.** Il n'est pas contesté que, dès le 1^{er} juillet 2004, l'appartement a été habité par A_____ et les enfants de cette dernière.

En relation avec cette occupation, A_____ a exposé, dans une procédure en contestation du loyer initial et en réduction de la garantie fournie l'opposant à GX_____ et dont il sera question ci-après (cause C/20508/2005), qu'elle avait répondu à une annonce que GX_____ avait fait paraître dans le journal GHI des 9/10 juin 2004, libellée de la manière suivante : "*Urgent, sous-loue Versoix, 5 pièces, duplex, grande terrasse, 2 boxes. Frs 2'500.-. Tél. _____.*" et qu'elle était au bénéfice d'un bail de sous-location.

GX_____ n'a pas contesté avoir fait paraître l'annonce susmentionnée et, le 1^{er} juillet 2004, a établi une attestation selon laquelle la nouvelle adresse de A_____ se trouvait au 64, route _____ à Versoix. Dans la présente procédure, les époux X_____ contestent toutefois l'existence d'un bail de sous-location, affirmant avoir simplement "hébergé" A_____ et ses enfants.

Le 10 février 2005, A_____ a informé B_____ (régie en charge de l'immeuble) du fait qu'elle était en sous-location et que le loyer de sous-location convenu (2'500 fr. mensuellement) lui paraissait abusif, sollicitant des renseignements sur le régime légal de l'immeuble et le montant du loyer du bail principal.

Elle a également contesté judiciairement le loyer de sous-location (cause C/20508/2005), procédure à l'issue de laquelle le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer mensuel de l'appartement occupé par A_____ au 64, rue _____ à Versoix, à 1'170 fr. et réduit la garantie bancaire fournie en conséquence, ce par jugement du 2 octobre 2007, confirmé par la Cour d'appel de céans le 27 novembre 2008.

Entendu dans le cadre de cette procédure C/20508/2005 par le Tribunal des baux et loyers en date du 16 mai 2006, GX_____ a confirmé être lié à A_____ par "une sorte de sous-location" (procès-verbal p. 1) et encaisser, à titre de loyer, le 15% du chiffre d'affaires réalisé par celle-ci; il a encore précisé lui avoir "loué un appartement meublé" (procès-verbal p. 2).

-
- C. Par courrier du 18 février 2005, Y_____ a invité les époux X_____ à réintégrer immédiatement l'appartement, leur rappelant que la sous-location, non autorisée, était formellement prohibée par l'article 9 des conditions générales de location qu'ils avaient signées lors de la conclusion du bail.

Sans contester l'existence d'une sous-location, GX_____ a résilié le bail du box à voiture par courrier du 12 avril 2005 pour le 31 juillet 2005 et, conjointement avec son épouse, celui de l'appartement par courrier du 29 avril 2005 pour le 31 juillet 2005 également. Y_____ a répondu, par courriers des 19 avril et 10 mai 2005, qu'elle avait pris note de leur intention de résilier les baux mais que, sous réserve d'une relocation, ils demeureraient responsables de leurs engagements jusqu'au 31 août 2005, date de la prochaine échéance contractuelle.

- D. Les locaux loués n'ayant pas été restitués au 31 août 2005, la bailleuse a, par courrier du 23 septembre 2005, réclamé aux locataires le paiement d'une indemnité pour occupation illicite pour le mois de septembre 2005. Le même jour, elle a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation à l'encontre de A_____ (cause C/22706/2005).

Par jugement du 11 avril 2006, le Tribunal des baux et loyers, statuant d'accord entre les parties, a donné acte aux locataires de "*leur accord d'évacuer de leur personne, de tout objet et de tout tiers dont ils sont responsables*" le logement concerné et les y a condamnés en tant que de besoin.

- E. Le bail de sous-location n'a pas été résilié et les appelants ne justifient d'aucune démarche auprès de A_____ en vue d'obtenir son départ des lieux.

Il produisent en revanche divers courriers adressés entre septembre 2005 et le 10 janvier 2007 à l'Hospice général, puis au CASS des Pâquis, dans lesquels ils demandent à ces institutions de les renseigner sur les indemnités de logement éventuelles versées à A_____ et de "trouver une solution" leur permettant d'être déchargés de leurs obligations envers la bailleuse.

Ils déclarent enfin avoir loué, pour A_____, un autre appartement sis 11, rue Sismondi à Genève, dans lequel cette dernière aurait toutefois refusé de déménager.

- F. Le 12 avril 2006, la bailleuse a saisi le Tribunal de première instance d'une demande en revendication à l'encontre de A_____, qui occupait toujours les lieux, ainsi qu'en paiement d'indemnités pour occupation illicite (cause C/9640/2006).

Par jugement du 7 décembre 2006, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à évacuer immédiatement l'appartement ainsi que le double box à voiture et à verser à Y_____ des indemnités mensuelles pour occupation illicite

de l'appartement de 1'633 fr. et de 270 fr. pour le double box, à dater du 1er septembre 2005, plus intérêts moratoires à 5%, et jusqu'au jour où elle libérera les locaux.

En relation avec cette procédure, le conseil de la bailleresse a établi une note d'honoraires ascendant à 5'994 fr.

Le 3 mai 2007, le Procureur général a ordonné à la force publique de procéder à l'exécution forcée du jugement du Tribunal de première instance du 7 décembre 2006 en ce qu'il condamnait A_____ à l'évacuation des locaux, l'ordre déployant ses effets dès le 30 septembre 2007.

L'évacuation forcée à eu lieu le 17 octobre 2007. Elle a entraîné pour la bailleresse les frais suivants : 429 fr. 30 (changement des serrures); 1'389 fr. 80 (ouverture, fermeture et débarras des locaux); 3'170 fr. (frais d'huissier judiciaire).

La bailleresse a en outre procédé à divers travaux de remise en l'état des locaux loués, ayant entraîné les frais suivants : 9'892 fr. 50 (frais de peinture); 1'803 fr. 90 (parquets); 1'885 fr 15 (plan de travail brûlé dans la cuisine). Les époux X_____ en ont été informé en décembre 2008.

- G.** Précédemment, soit le 23 mars 2006, Y_____, rappelant aux appelants qu'ils étaient responsables de la sous-locataire comme d'un auxiliaire, leur a réclamé le paiement des loyers impayés de juin et août 2005, des indemnités pour occupation illicite des mois de mars 2005 à mars 2006, tant pour l'appartement que pour le double box (soit respectivement 13'577 fr. et 2'430 fr.), enfin du solde du décompte de chauffage pour 2004/2005 (soit 853 fr., montant ultérieurement modifié en 1'053 fr.). Le conseil des locataires a répondu que la créance était contestée, la bailleresse n'ayant rien entrepris pour "évacuer l'appartement".

Ultérieurement, Y_____ a encore réclamé aux locataires le solde du décompte de chauffage 2005/2006 (soit 668 fr. 50) et, le 22 décembre 2006, les a informés qu'en raison d'une décision de l'autorité administrative compétente autorisant l'augmentation du loyer, l'indemnité mensuelle pour occupation illicite représenterait dès janvier 2007 1'546 fr. pour l'appartement et 266 fr. pour le double box. Le conseil des locataires a derechef contesté toute créance, au même motif que celui invoqué précédemment.

- H.** Le 4 octobre 2006, sur réquisition de la bailleresse, l'Office des poursuites a notifié aux locataires, poursuivis conjointement et solidairement, deux commandements de payer (poursuites n^{os} 06 1_____ A et 06 2_____ B) les sommes suivantes :

- 853 fr. avec int. à 5% l'an dès le 31 mai 2005 (loyer impayé de l'appartement pour juin 2005);

- 1'263 fr. avec int. à 5% l'an dès le 31 juillet 2005 (loyer impayé de l'appartement pour août 2005);

- 16'360 fr. avec int. à 5% l'an dès le 15 janvier 2006 (indemnités pour occupation illicite de l'appartement pour septembre 2005 à juin 2006, y compris frais de rappel de 30 fr.)

Le 26 octobre 2006, toujours sur réquisition de la bailleresse, l'Office des poursuites a encore notifié à GX_____, un commandement de payer, (poursuite n° 06 3_____ X) les sommes suivantes :

- 540 fr. avec int. à 5% l'an dès le 15 juillet 2005 (loyers impayés du box pour juin à août 2005);

- 2'700 fr. avec int. à 5% l'an dès le 15 janvier 2006 (indemnité pour occupation illicite du box double pour septembre 2005 à juin 2006).

Ces actes de poursuite ont tous été frappés d'opposition.

- I. Le 31 janvier 2007, Y_____ a introduit à l'encontre des époux X_____ la présente action en paiement, réclamant dans ses dernières conclusions la condamnation solidaire des époux X_____ à lui verser, en relation avec l'appartement litigieux, divers montants totalisant 26'661 fr. 50 assortis d'intérêts moratoires, au titre d'indemnités pour occupation illicite, soldes de décompte de charges, frais d'évacuation et de remise en état, et celle de GX_____ à lui verser, en relation avec le box double, 7'091 fr. assorti d'intérêts moratoires, à titre d'indemnité pour occupation illicite; Y_____ a également réclamé la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 06 3_____ X, 06 1_____ A et 06 2_____ B.

Ces montants tiennent compte de 26'100 fr., montant que la bailleresse avait dans l'intervalle reçus de A_____.

Les époux X_____ ont conclu au déboutement de la bailleresse. Ils ont en substance contesté l'existence d'un bail de sous-location et leur responsabilité pour les actes de A_____. La bailleresse était seule responsable de son dommage puisqu'elle seule avait qualité pour agir contre celle-ci, ce qu'elle avait tardé à faire; ils n'étaient pas davantage responsables des frais liés à l'évacuation; enfin, ils n'avaient été informés des travaux de remise en état que tardivement et après exécution de ceux-ci. Les locataires ont encore fait valoir qu'en tout état, il y avait lieu de réduire les dommages-intérêts en raison de la faute concomitante de la bailleresse, qui avait tardé à agir judiciairement contre l'occupante des lieux, aggravant ainsi son dommage. Les prétentions de Y_____ étaient ainsi contestés dans leur intégralité.

- J.** Les premiers juges ont admis l'existence d'un bail de sous-location, par référence au jugement rendu le 2 octobre 2007 dans la cause C/22706/2005 et en se fondant en particulier sur le fait que GX_____ avait, en juin 2004, fait paraître une annonce en vue de la sous-location de l'appartement, moyennant un loyer de sous-location mensuel de 2'500 fr., que A_____ avait habité le logement concerné au moins depuis le 1^{er} juillet 2004, ainsi qu'il résultait de l'attestation écrite établie à cette date par GX_____.

Les montants demeurés impayés pour la période antérieure à la résiliation des baux (soit au 31 août 2005) étaient dus par les locataires; la demande était ainsi fondée, s'agissant des loyers impayés du box double de juin à août 2005. Pour la période ultérieure, les locataires répondaient de leur sous-locataire comme d'un auxiliaire (art. 101 CO), tant s'agissant de l'appartement que du box; la demande était dès lors fondée, à leur encontre, s'agissant des indemnités pour occupation illicite réclamées pour la période ayant couru du 1^{er} septembre 2005 à la date de l'évacuation forcée, et dont la quotité n'était pas contestée. Aucune réduction de cette indemnité n'était justifiée, la bailleuse ayant, sans désespérer, judiciairement réclamé l'évacuation des locataires, puis de la sous-locataire, alors que les appelants n'avaient rien entrepris en ce sens. La demande était également fondée, s'agissant des honoraires exposés en relation avec la procédure d'évacuation et avec les frais entraînés par l'exécution forcée du jugement d'évacuation; elle ne l'était en revanche pas, s'agissant des frais de remise en l'état de l'appartement, les locataires ayant été informés tardivement de la nécessité de procéder à de tels travaux. La mainlevée définitive des oppositions formulées aux commandements de payer (poursuites n^{os} 06 1_____ A, 06 3_____ X et 06 2_____ B) était justifiée, à due concurrence.

Devant la Cour, les parties reprennent les arguments développés en première instance.

EN DROIT

- 1.** L'appel respecte le délai et la forme prescrite par la loi (art. 443 et 444 CO). Il est dès lors recevable.

Compte tenu de la valeur litigieuse des prétentions émises par les parties en première instance, supérieures à 8'000 fr., et la cause n'étant pas fondée sur le chapitre II du titre VII du Code des obligations, le jugement entrepris a été rendu en premier ressort (art. 56 P al. 1 et 2 LOJ), ce qui ouvre la voie de l'appel ordinaire. La cognition de la Cour est dès lors complète.

- 2.** Les appelants ne contestent ni leur responsabilité s'agissant des montants restants dus à l'expiration du bail, ni la quotité des montants alloués à ce titre par les premiers juges, ce qui emporte confirmation du jugement attaqué sur ce point.

-
3. Les appelants soutiennent qu'ils n'ont pas été liés à l'occupante des lieux par un bail de sous-location, faisant valoir qu'ils ne faisaient que "l'héberger", qu'aucun loyer n'avait été fixé et que l'appartement était mis à bien plaisir à sa disposition, pour un temps qui devait être limité.

Ils ne sauraient être suivis.

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, l'existence d'un rapport de sous-location entre les intimés et l'occupante des lieux a déjà été admise, dans le cadre de la procédure C/20508/2005. Le jugement rendu dans cette cause non seulement constate l'existence dudit bail de sous-location, mais encore en fixe judiciairement le loyer initial. A cela s'ajoute que l'un des intimés, entendu par le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de cette procédure, a admis être lié à l'occupante des lieux par une "espèce de sous-location", admettant percevoir, comme loyer, le 15% du chiffre d'affaires réalisé par cette dernière.

Les premiers juges ont ainsi admis avec raison, dans des considérants auxquels la Cour entend faire référence, l'existence d'un bail de sous-location, partant le fait que les intimés répondaient de l'occupante des lieux comme de leur auxiliaire (ATF 117 II consid. 2b p. 65).

Sur le sujet, il y a lieu de relever que la situation serait identique dans l'hypothèse où les appelants auraient, comme ils le soutiennent, hébergé l'occupante des lieux gratuitement. En effet, en installant l'occupante dans les lieux, fût-ce à titre gratuit et temporaire, les appelants lui ont en effet "confié" le soin, au sens de l'art. 101 CO, d'exécuter leurs propres obligations résultant du bail principal, soit celles en particulier d'user de la chose louée conformément au contrat et de la restituer en fin de bail. Dans cette hypothèse, ils en répondraient dès lors également comme d'un auxiliaire.

C'est en application des principes qui précèdent que les appelants ont d'ailleurs, dans le jugement du 11 avril 2006, été condamnés à évacuer les locaux loués non seulement de leurs personnes et de leurs biens, mais encore "de tout tiers dont ils sont responsables".

4. Les appelants soutiennent en outre à tort que, dès l'expiration du bail, ils étaient dépourvus de moyens pour contraindre l'occupante à quitter les lieux et qu'il incombait dès lors exclusivement à la bailleuse d'agir en revendication.

En leur qualité de locataires, les appelants avaient l'obligation de restituer la chose louée à la bailleuse principale (art. 267 CO) et la sous-locataire avait à la même obligation envers eux. En leur qualité de sous-bailleurs, ils pouvaient dès lors agir contre la sous-locataire en restitution de la chose louée, en invoquant la disposition légale précitée.

La situation ne serait d'ailleurs pas différente si, comme le soutiennent les appelants, ils avaient hébergé l'occupante à titre gratuit. En cas d'hébergement gratuit, le rapport juridique entre les appelants et l'occupante des lieux se qualifie en effet comme un prêt à usage au sens des art. 305 et ss CO (LACHAT, in Commentaire romand, no 12 ad art. 253 CO et réf. citée), et les appelants disposaient dès lors de la faculté de résilier le prêt et de réclamer judiciairement à l'occupante la restitution de la chose prêtée.

Or, les appelants n'ont rien fait en ce sens, se contentant d'exiger une indemnité pour occupation illicite, d'envoyer quelques courriers à l'Hospice général et au CASS des Pâquis, enfin d'offrir une solution de relogement au 11, rue Sismondi.

Ainsi que l'ont admis les premiers juges, les appelants sont responsables envers la bailleuse du dommage subi en raison de la non-restitution des locaux par la sous-locataire en date du 31 août 2005.

5. La quotité des montants alloués par les premiers juges à titre d'indemnités pour occupation illicite, pour frais d'avocat et frais divers en relation avec l'exécution forcée, ne fait en soi pas l'objet de contestation et est conforme aux pièces justificatives produites.

Les appelants soutiennent toutefois que les dommages-intérêts alloués doivent être réduits, l'intimée ayant tardé à agir en revendication contre l'occupante, aggravant ainsi son dommage.

A l'instar des premiers juges, la Cour relève que la bailleuse a immédiatement réagi, après avoir été informée de la sous-location par courrier du 10 février 2005, en sommant le 18 février 2005 les appelants de réintégrer les locaux. Après la fin du bail, intervenue au 31 août 2005, elle a, le 23 septembre 2005, exigé le paiement d'une indemnité pour occupation illicite et, le 27 septembre 2005 agi en évacuation contre les appelants, locataires principaux. Le lendemain du prononcé du jugement d'évacuation, intervenu le 11 avril 2006, elle a judiciairement agi en revendication contre l'occupante des lieux et, après avoir obtenu un jugement d'évacuation le 7 décembre 2006, a sollicité du Procureur général l'exécution forcée du jugement dans un délai qui doit être qualifié de bref, puisqu'il a été donné suite à sa requête par décision intervenue début mai 2007.

Cette chronologie démontre que l'intimée a, dès la fin du bail principal, agi sans désespérer dans le but d'obtenir la restitution de l'objet loué.

Les premiers juges ont ainsi avec raison refusé toute réduction des indemnités dues en application de l'art. 44 CO.

6. L'appel est entièrement infondé, ce qui conduit à la confirmation du jugement entrepris.

Les appelants, qui succombent, seront condamnés au versement d'un émolument d'appel.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par GX_____ et HX_____ contre le jugement JTBL/1401/2008 rendu le 4 novembre 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5021/2007-3-D

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Condamne GX_____ et HX_____, conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Nathalie THURLER et Nathalie LANDRY, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.