

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6329/2013

ACJC/1439/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2014, comparant par Me Paolo Castiglioni, avocat, 4, rue de Rive, case postale 3400, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant par Me Serge Patek, avocat, 6, boulevard Helvétique, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2015.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/1450/2014 du 10 décembre 2014, expédié pour notification aux parties le 12 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyer a condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 23'883 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2011 et la somme de 2'286 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 mai 2012 (ch. 1 du dispositif), a prononcé à due concurrence la mainlevée de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 23 novembre 2012 à A_____ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'en application du principe de la confiance, A_____ était un colocataire de l'appartement concerné et non un garant, de sorte qu'il était tenu de payer une indemnité pour occupation illicite (23'883 fr. 05) même s'il n'avait commis aucune faute contractuelle et n'avait jamais occupé personnellement l'appartement. En outre, ils ont considéré qu'au même titre, A_____ était tenu de payer les frais d'évacuation (2'286 fr.). Enfin, selon les premiers juges, l'avis des défauts du bailleur était tardif, car celui-ci avait été adressé plus d'un mois après la restitution de l'appartement, de sorte que les frais de remise en état du logement ne pouvaient pas être mis à la charge de A_____.

- B. a.** Par acte expédié le 2 février 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut également au déboutement de B_____ des fins de sa demande et de toutes ses conclusions.

L'appelant considère que les relations entre les parties ne relèvent pas d'un contrat de bail commun, mais d'une reprise cumulative de dette, de sorte qu'il ne doit pas être tenu au paiement du dommage causé par le retard dans la restitution des locaux. Subsidiairement, il soutient que B_____ doit assumer l'entière responsabilité du retard pris dans l'évacuation découlant de l'irrecevabilité de la première requête en évacuation, de sorte que seule l'indemnité pour occupation illicite du mois d'octobre 2011 est due. Plus subsidiairement, selon l'appelant, les indemnités pour occupation illicite ne doivent pas dépasser le montant de 17'482 fr. 60, celles-ci devant être calculées sur la base du dernier loyer mensuel à hauteur de 2'523 fr. et sur la période du 1^{er} octobre 2011 au 11 mai 2012, sous déduction d'un acompte de 1'011 fr.

b. B_____ conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de l'appelant de l'entier de ses conclusions.

c. L'appelant n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 30 mars 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Par contrat du 6 décembre 2007, B_____, bailleur, a conclu avec A_____, C_____ et D_____, locataires, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 6 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Thônex.

Dans la rubrique "locataires" sont mentionnés C_____ et D_____, ainsi que E_____, et comporte la mention "*conjointement et solidairement responsables entre eux*".

Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans et 15 jours, soit du 15 décembre 2007 au 31 décembre 2012, avec clause de reconduction tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation écrite trois mois au moins avant la fin du bail.

b. Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 13 novembre 2008, le loyer mensuel a été porté, en dernier lieu, à 2'523 fr. dès le 1^{er} janvier 2009, provisions pour charges, restées inchangées à hauteur de 140 fr., non comprises.

c. Un état des lieux d'entrée a été signé le 17 décembre 2007 par C_____.

d. Le 6 décembre 2007, les mêmes parties ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un box n° 49 situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis _____, à Thônex.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et 15 jours, soit du 15 décembre 2007 au 31 décembre 2008, avec clause de reconduction tacite d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 200 fr. par mois.

e. Par avis comminatoire du 11 octobre 2010, B_____ a mis en demeure A_____, C_____ et D_____ de verser dans un délai de trente jours la somme de 7'999 fr., correspondant aux loyers et charges de l'appartement pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2010, à laquelle s'ajoutait la mensualité de novembre 2010, sous peine de résiliation du contrat de bail à loyer, en application de l'art. 257d CO. Les courriers ont été adressés à l'adresse _____ en ce qui concerne C_____ et D_____ et à l'adresse _____ pour A_____.

f. Estimant qu'aucun paiement n'était intervenu durant le délai comminatoire, B_____ a, par avis officiels du 16 novembre 2010, résilié le bail pour le 31 décembre 2010. Le courrier destiné à A_____ a été adressé à la _____.

g. Par jugement du 28 mars 2011 notifié le 30 mars 2011, rendu en procédure sommaire, le Tribunal a déclaré la requête en évacuation avec exécution directe déposée le 24 janvier 2011 par B_____ à l'encontre de A_____, C_____ et D_____ irrecevable.

A la suite de l'audience tenue devant ce même Tribunal le 14 mars 2011, A_____ a déclaré, par courrier de son conseil du 24 mars 2011, qu'il s'engageait à "*payer les loyers arriérés, nonobstant l'évacuation de M. C_____ de l'appartement concerné*".

h. Par jugement du 17 octobre 2011 rendu en procédure sommaire, le Tribunal a prononcé l'évacuation de A_____, C_____ et D_____ de l'appartement, avec exécution directe. Le jugement faisait suite à des mises en demeure adressées le 1^{er} avril 2011 aux locataires, à des avis officiels de résiliation du 12 mai 2011 pour le 30 juin 2011 et à une requête en évacuation avec exécution directe déposée le 29 juillet 2011.

i. Le 11 mai 2012, en présence de G_____, huissier judiciaire, et d'un serrurier, le bailleur a procédé à l'exécution du jugement d'évacuation et changé les cylindres.

j. Par courrier du 12 juin 2012 adressé à A_____ et C_____ à _____, la régie _____ en charge de la gestion de l'immeuble (ci-après également la régie) a informé les locataires des dégâts constatés dans l'appartement.

k. Par courrier de son conseil du 21 juin 2012, A_____ a contesté toute responsabilité dans ces dégâts et sollicité la libération de la garantie bancaire établie par lui-même.

l. Le 2 août 2012, le bailleur a réclamé à A_____ un montant de 28'045 fr. 85 comprenant les arriérés d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement et du box (21'304 fr. et 1'870 fr.), le solde débiteur du compte chauffage (231 fr. 80), la note d'honoraires de l'huissier judiciaire intervenu pour la procédure d'évacuation (1'296 fr.), ainsi que les frais de changement de serrure (facture _____ en 990 fr. du 11 mai 2012 pour l'ouverture de la porte et pose d'un cylindre et facture _____ du 20 juin 2012 en 198 fr. 95), de réemaillage de la baignoire (facture _____ 755 fr. 10) et de changement des plinthes, changement des lattes, ponçage et vitrification du parquet ainsi que du lino au sol (facture _____ en 2'300 fr.).

m. Le 23 novembre 2012, B_____ a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____ pour les montants suivants :

- 22'083 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2011;
- 1'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2011;
- 2'286 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 mai 2012;
- 3'254 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 juillet 2012;
- 475 fr.

Le commandement de payer a été frappé d'opposition.

n. Par requête déposée le 21 mars 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 1^{er} juillet 2013 et portée devant le Tribunal le 21 août 2013, le bailleur a conclu à la condamnation de A_____ à lui verser des sommes suivantes :

- 23'883 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2011;
- 2'286 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 mai 2012;
- 3'254 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 juillet 2012.

Il a en outre requis la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1_____ notifié le 23 novembre 2012.

Le premier montant correspondait aux arriérés d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement et du box du 1^{er} octobre 2010 au 31 mai 2012 ainsi qu'au solde débiteur du compte de chauffage 2010-2011 (231 fr. 80 pour l'année 2010 et 547 fr. 25 pour l'année 2011), le second aux frais d'évacuation de l'appartement et le troisième aux frais de remise en état de l'appartement.

o. Par mémoire réponse du 4 novembre 2013, A_____ a conclu au déboutement de B_____ de ses conclusions.

En substance, A_____ a expliqué être domicilié au chemin _____ au Gand-Sacconnex dans un appartement dont il était propriétaire, ses locaux professionnels étant à la _____ dans une propriété par étage administrée par la régie _____.

En relations commerciales avec C_____, A_____ a dit avoir accepté d'intervenir en faveur de celui-ci dans ses recherches d'appartement et de se porter garant vis-à-vis du bailleur pour faciliter l'attribution d'un logement, C_____ ne présentant pas les garanties financières suffisantes. A_____ a indiqué qu'il était clairement établi, lors des tractations avec la régie _____, qu'il n'habiterait pas lui-même l'appartement, qui ne devait être occupé que par C_____ et son épouse, son rôle se limitant à celui d'un garant. Il a relevé en outre que le bail avait été résilié une première fois pour le 31 décembre 2010, congé non contesté par les locataires. Or, en raison d'un vice de forme de l'avis comminatoire, le Tribunal avait déclaré irrecevable la requête en évacuation le 24 mars 2011, de sorte qu'une seconde procédure avait dû être mise en œuvre, donnant lieu en définitive au jugement d'évacuation du 17 octobre 2011 et à son exécution en mai 2012. Il estime dès lors que l'appartement aurait pu, en l'absence de la première erreur du bailleur, être récupéré au plus tard courant octobre 2011, de sorte qu'au minimum un seul mois pouvait lui être réclamé à titre d'indemnités pour occupation illicite, celles-ci ayant été payées jusqu'au 30 septembre 2011. Par ailleurs, en sa qualité de garant, il ne s'estimait pas redevable des autres montants réclamés.

p. A l'audience de débats principaux du Tribunal, A_____ a expliqué avoir été amené à conclure ce contrat de bail à titre de garant pour C_____, qui travaillait pour lui en tant que collaborateur indépendant. Depuis le début du bail et jusqu'en août 2010, il s'était lui-même acquitté de l'intégralité des loyers, montants qui étaient déduits des commissions dues à C_____. Selon A_____, le fait qu'il n'occupait pas personnellement l'appartement était connu de la régie avec qui il était en contacts du fait qu'elle gérait également l'immeuble de la _____ où étaient situés ses bureaux. Il a expliqué ne plus être en contact avec C_____.

B_____ a expliqué que les trois candidatures lui avaient été présentées pour cet appartement sans qu'il lui ait été précisé si A_____ avait la qualité de garant ou de locataire. S'agissant d'un appartement de six pièces, il pouvait convenir à trois personnes.

q. Bien que dûment convoqué à deux reprises, le témoin C_____, non excusé, ne s'est pas présenté devant le Tribunal.

H_____, gérant technique auprès de la régie _____, a confirmé les travaux exécutés dans l'appartement ainsi que le fait que les dégâts constatés lors de l'état des lieux dépassaient l'usure normale, la baignoire étant rayée, les portes d'armoires entreposées sur le balcon et des gommettes collées au murs.

I_____, ancien directeur de la régie _____, a indiqué avoir connu A_____ en tant que copropriétaire de l'immeuble de la rue _____. Il s'est souvenu d'un échange avec ce dernier à l'occasion d'une assemblée générale des copropriétaires quant à un problème en lien avec un employé de A_____. Néanmoins, le témoin a indiqué avoir écouté ces propos distraitemment, avec complaisance, sans pouvoir se souvenir de leur contenu. Il pouvait cependant affirmer ne pas avoir été interpellé au sujet d'une location à l'avenue _____ ni avoir été sollicité pour intervenir au sujet d'un éventuel contrat de bail. Il a précisé ne pas savoir où habitait A_____.

Lors de l'audience de débats principaux du 16 septembre 2014 du Tribunal, à laquelle le témoin C_____ ne s'est pas présenté, le conseil de A_____ a sollicité l'apport des procédures l'opposant, par-devant le Tribunal de première instance, à C_____. Un délai a été fixé à A_____ au 23 septembre 2014 pour indiquer au Tribunal les procédures concernées, B_____ ne s'opposant pas à leur apport.

r. Par courrier du 23 septembre 2014, le conseil de A_____ a indiqué au Tribunal le numéro de la procédure concernée, précisant toutefois que "*le seul élément utile à la manifestation de la vérité dans le cadre de la procédure objet des présentes est l'allégué n° 9 de la demande en paiement déposée par Monsieur C_____ le 9 janvier 2014, dont la copie est annexée à la présente*". Etait annexé au courrier une copie de la page de garde de ladite demande ainsi que sa page n° 4 dont l'allégué n° 9 était rédigé comme suit : "*A compter du 15 décembre 2007,*

C_____ avait pris en location un appartement _____ à Thônex, avec l'aide de D_____, lequel s'était porté garant du paiement du loyer. Preuve : Pièce 4 : Bail à loyer du 6 décembre 2007".

s. Par ordonnance du 1^{er} octobre 2014, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et fixé un délai aux parties pour le dépôt de plaidoiries écrites.

t. Par écritures du 28 octobre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

u. La cause a été 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).

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, par plaidoiries finales du 28 octobre 2014 devant le Tribunal, B_____ a conclu à ce que A_____ soit condamné à lui payer un montant total en capital à hauteur de 29'423 fr. 10, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

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, 2^e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il avait signé le contrat de bail en qualité de colocataire et qu'il occuperait à ce titre l'appartement concerné. Selon l'appelant, le bailleur savait ou du moins ne pouvait ignorer que, propriétaire d'un autre appartement qu'il occupait, il n'allait pas occuper l'appartement concerné, de sorte que les relations entre les parties relevaient d'une reprise cumulative de dette et non d'un contrat de bail commun. Il en découlait qu'il n'était pas tenu au paiement du dommage causé par la restitution tardive de l'appartement. L'appelant explique que le procès-verbal de remise des locaux avait été signé exclusivement par C_____, que les avis comminatoires et de résiliation de bail lui avaient été envoyés ainsi qu'aux époux _____ à des adresses différentes, que C_____ estimait lui-même que l'appelant était intervenu dans le bail au seul titre de garant du paiement du loyer et qu'il était difficilement imaginable que l'appartement litigieux soit occupé par lui-même, alors qu'il était occupé par une famille, les époux _____, tous deux inscrits sur le bail.

2.1 Un contrat de bail à loyer peut être conclu entre plusieurs personnes. S'il engage plusieurs locataires, le contrat est qualifié de location commune ou colocation. Le contrat commun implique, au sens de l'art. 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Il n'y a ainsi pas bail commun, mais reprise cumulative de dette, lorsqu'une personne ne s'engage, à côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4.1, in SJ 2007 I p. 1).

Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun ou d'une reprise cumulative de dette, il y a lieu d'interpréter le contrat de bail selon la volonté commune et réelle des parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606 consid. 4.1 et ATF 131 V 27 consid. 2.2).

Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 60 consid. 4.1 p. 611 et les arrêts cités).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procèdera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou

accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437_2009 du 11 novembre consid. 3).

Il appartient au locataire, qui entend se prévaloir d'un contrat de reprise cumulative de dette, de prouver qu'il n'était pas lié par un bail commun et que son engagement contractuel était limité au paiement du loyer et des charges (art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4.1, in SJ 2007 I p. 1).

Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle, de sorte que le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.2 et 4C.183/1996 du 22 novembre 1996 consid. 3c).

Chaque colocataire est l'auxiliaire (art. 101 CO) de son cosignataire quant à l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail. Il répond donc envers le bailleur du dommage résultant de la violation de cette obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4.1, in SJ 2007 I p. 1).

2.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à juste titre que la volonté commune et réelle des parties ne pouvait pas être établie, de sorte qu'il y avait lieu d'interpréter le contrat selon le principe de la confiance.

La procédure a établi que le nom de l'appelant figure sous la rubrique "*locataires*" du contrat de bail du 6 décembre 2007, avant celle des autres locataires, C_____ et D_____, avec pour mention "*conjointement et solidairement responsable entre eux*" et les signatures des trois locataires sont apposées en fin de contrat, dont la première est celle de l'appelant. En outre, le contrat de bail n'indique aucune mention spécifique ou distinction faisant apparaître l'appelant en qualité de garant et les témoignages de H_____ et I_____ n'avaient pas permis d'établir que la position de l'appelant se limitait à celle d'un garant du paiement des loyers et des charges, sans jouissance des locaux.

A l'instar des premiers juges et contrairement à ce qu'allègue l'appelant, la Cour retient que le simple fait que les avis comminatoires et de résiliation du bail aient été envoyés à l'adresse professionnelle de l'appelant ainsi qu'à l'adresse de l'appartement concerné pour les époux _____, n'est pas en soi pertinent pour qualifier les relations juridiques des parties, dans la mesure où il s'agit d'un fait postérieur à la conclusion du contrat. Il en est de même de l'extrait de la demande judiciaire produit le 23 septembre 2014 par l'appelant, simple allégation de C_____ dans une autre procédure selon laquelle le rôle de l'appelant était celui

de garant, et du fait que le procès-verbal de remise des locaux ait été signé exclusivement par C_____.

L'argument de l'appelant, selon lequel il était difficilement imaginable que l'appartement litigieux soit occupé par celui-ci, en plus des époux _____, n'est pas déterminant, dans la mesure où l'appartement comporte 6 pièces.

La Cour relèvera encore que l'appelant a échoué à démontrer que C_____ estimait lui-même que celui-ci intervenait dans le bail au seul titre de garant du paiement du loyer au moment de la conclusion du contrat de bail, dans la mesure où il ne s'est pas présenté devant le Tribunal, bien que dûment convoqué à titre de témoin.

Il ne résulte par ailleurs pas de la procédure que l'appelant aurait, lors de discussions relatives à la conclusion du contrat, indiqué par écrit qu'il ne serait que garant, et non locataire des locaux en cause.

Au vu de ce qui précède et à l'instar des premiers juges, la Cour doit retenir que l'appelant a signé le contrat de bail à loyer en qualité de colocataire, de sorte que sa position ne se limitait pas à celle de garant du paiement du loyer et des charges sans jouissance des locaux sous la forme d'une reprise cumulative des dettes. Il en découle que l'appelant avait l'obligation de restituer l'appartement, de sorte qu'il est tenu de payer à l'intimé une indemnité pour occupation illicite, même si aucune faute contractuelle ne peut lui être reprochée. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

3. L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que les indemnités pour occupation illicite de l'appartement s'élèvent au total à 18'493 fr. 60 correspondant à 7,33 mois à 2'523 fr., à savoir du 1^{er} octobre 2011 au 11 mai 2012, sous déduction d'un acompte à hauteur de 1'011 fr. figurant sur le décompte de la régie au 8 juillet 2013.

3.1 D'une manière générale, le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 821; CONOD/BOHNET, *Droit du bail*, 2014, n. 720).

La restitution des clés correspond, symboliquement, à la restitution des locaux au bailleur. Elle démontre que le locataire a définitivement renoncé à la possession et à l'usage des locaux. Ce n'est qu'après avoir vidé les locaux de son mobilier et remis les clés que le locataire peut prétendre avoir restitué les locaux (LACHAT, *op. cit.*, p. 815).

3.2 Les premiers juges ont condamné l'appelant à payer à l'intimé un montant de 23'883 fr. 05 plus intérêts à titre du paiement des arriérés d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement et du box du 1^{er} octobre 2011 au 31 mai 2012 et du solde débiteur du compte de chauffage 2010-2011.

3.3 Les parties ne contestent pas que le loyer s'élevait à 2'523 fr. Contrairement au calcul de l'appelant, il convient d'ajouter à ce montant celui de la provision mensuelle pour charges pour calculer le montant de l'indemnité mensuelle pour occupation illicite de l'appartement, soit 2'663 fr. (2'523 fr. + 140 fr.).

S'agissant du moment de la restitution de l'appartement concerné, l'intimé en a repris possession le jour où le serrurier a changé les cylindres, soit le 11 mai 2012, en présence de G _____, huissier judiciaire, tous deux mandatés par l'intimé. Contrairement à ce que prétend ce dernier, c'est bien à cette date qu'il a repris la maîtrise effective de l'appartement et non au moment où l'intimé ou la régie a reçu les clés envoyées par l'huissier judiciaire. L'appelant obtient gain de cause sur ce point et le jugement devra être modifié en ce sens.

Le montant de l'indemnité pour occupation illicite de l'appartement du 1^{er} octobre 2011 au 11 mai 2012 s'élève à 19'585 fr. 90 et celui de l'indemnité pour occupation illicite du box retenu par les premiers juges, et non remis en cause par les parties, à 1'800 fr. Le montant représentant le solde débiteur du compte de chauffage 2010-2011 à hauteur de 779 fr. 05 doit être ajouté, sous déduction d'un montant de 1'011 fr. d'acomptes, tous deux figurant sur le décompte de la régie au 8 juillet 2013 produit par l'intimé. Le montant total dû par l'appelant s'élève à 21'153 fr. 95.

La Cour relèvera encore que l'appelant n'a pas contesté devoir le deuxième montant auquel il a été condamné à payer à l'intimé dans le dispositif du jugement, à savoir 2'286 fr. correspondant aux frais d'évacuation.

Par conséquent, le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et l'appelant sera condamné à verser les montants précités à l'intimé.

- 4.** L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la responsabilité du bailleur, dans la mesure où la première requête en évacuation, qui aurait pu être exécutée au mois d'octobre 2011, a été déclarée irrecevable en raison de la nullité du congé, au motif que les premiers avis comminatoires ne permettaient pas aux locataires de distinguer les créances du bailleur tombant sous le coup de l'article 257d CO, de celles exclues du champ d'application de cet article. Selon l'appelant, le bailleur doit assumer seul le retard découlant de cette décision d'irrecevabilité et du fait qu'il a dû adresser de nouveaux avis comminatoires le 1^{er} avril 2011 puis une nouvelle requête en évacuation prononcée le 17 octobre 2011 pour finalement procéder à l'évacuation de l'appartement concerné le 11 mai 2012. L'appelant explique que ni les époux _____ ni lui-même ne se sont opposés à la première

résiliation du bail, et qu'il ne s'est pas non plus opposé ni à la deuxième résiliation du bail, ni à la procédure d'évacuation.

4.1 A teneur de l'art. 99 al. 1 à 3 CO, en général, le débiteur répond de toute faute. Cette responsabilité est plus ou moins étendue selon la nature particulière de l'affaire; elle s'apprécie notamment avec moins de rigueur lorsque l'affaire n'est pas destinée à procurer un avantage au débiteur. Les règles relatives à la responsabilité dérivant d'actes illicites s'appliquent par analogie aux effets de la faute contractuelle.

Le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (art. 44 al. 1 CO) (WERRO, Commentaire Romand, CO I, éd. 2003, Bâle, n. 12, 13 et 25 ad art. 44 CO).

Il y a faute concomitante lorsque le lésé omet de prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance ou l'aggravation du dommage (WERRO, op. cit., n. 12 et 13 ad art. 44 CO).

4.2 En l'espèce, les premiers juges n'ont pas analysé la question d'une éventuelle responsabilité du bailleur découlant du fait que la première requête en évacuation a été déclarée irrecevable.

La Cour retient qu'il ne peut pas être reproché au bailleur ou à sa représentante d'avoir tardé dans la procédure d'évacuation de l'appartement. Il est vrai que la procédure a établi que les avis comminatoires du 11 octobre 2011 ne permettaient pas aux locataires de distinguer les créances qui tombaient sous l'application de l'art. 257d CO des autres créances, de sorte que le Tribunal a déclaré, en procédure sommaire par jugement du 28 mars 2011 notifié le 30 mars 2011, irrecevable la requête en évacuation au motif que la situation juridique n'était pas claire, sans pour autant déclarer inefficace le congé du 16 novembre 2010.

Il n'en reste pas moins que le bailleur a adressé immédiatement après, soit le 1^{er} avril 2011 de nouvelles mises en demeure aux locataires et le 12 mai 2012 des nouveaux avis officiels de résiliation pour le 30 juin 2011, avant de déposer une requête en évacuation le 29 juillet 2011 par voie de procédure sommaire devant le Tribunal.

Au vu de ce qui précède, le bailleur n'a pas contribué à l'augmentation du dommage ni aggravé la situation de l'intimé. Au contraire, celui-ci a agi avec diligence, en particulier à réception de la décision d'irrecevabilité. Par ailleurs, le bailleur a été contraint de déposer les deux requêtes en évacuation du fait que les locataires n'ont pas respecté l'obligation qu'ils avaient de restituer l'appartement et

que l'irrecevabilité de la première requête en évacuation de l'intimé n'a en rien modifié cette obligation de restitution.

L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions sur ce point.

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 l'appel interjeté le 2 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1450/2014 rendu le 10 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6329/2013-9 OSD.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Condamne A_____ à verser à B_____ les sommes suivantes :

- 21'153 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2011;
- 2'286 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 mai 2012.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).
