REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6939/2019 **ACJC/499/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 AVRIL 2022

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2021, comparant tous deux par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1) Madame C_____ et Madame D_____, p.a. E_____ SA, _____ Genève, intimées comparant toutes deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

2) Monsieur F_____, domicilié c/o G_____, _____ Genève, appelé en cause et intimé, comparant en personne,

3) Madame H_____ et Monsieur I_____, domiciliés _____ (France), autres appelés en cause et intimés, comparant en personne,

4) Madame J_____, domiciliée _____[GE], autre appelée en cause et intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.04.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/858/2021 du 19 octobre 2021, notifié le 22 octobre à A_____ et B_____ (ci-après également : "les locataires"), le Tribunal des baux et loyers, statuant sur demande principale, a condamné ces derniers à verser à D_____ et C_____ (ci-après également : "les bailleresses") les sommes suivantes : 7'250 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 juillet 2016, 57'275 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2018, 1'786 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 24 juillet 2019, 1'350 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 mai 2016, 5'550 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2018, 714 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 7 octobre 2015, 330 fr. et 460 fr. (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Sur appel en cause, le Tribunal a condamné F_____ à verser à A_____ et B_____ les montants précités (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.** Le 22 novembre 2021, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant préalablement à ce que la Cour ordonne aux bailleresses de produire tous échanges de correspondances avec leurs mandataires, les sous-locataires et les sous-sous-locataires ainsi que le "dossier de gestion des locations de la régie pour l'arcade litigieuse". Principalement, elles ont conclu à ce que la Cour déboute les bailleresses de toutes leurs conclusions et, sur appel en cause, condamne F_____ à leur verser tous montants qu'ils seraient condamnés à payer. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que les autres appelés en cause soient condamnés à leurs verser toutes sommes qu'ils seraient condamnés à verser aux bailleresses.

b. C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les appelés en cause n'ont pas répondu à l'appel.

d. A_____ et B_____ ont renoncé à répliquer et les parties ont été informées le 22 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a.a Le 14 mars 2007, K_____, bailleur, et A_____ et B_____, locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'une arcade d'environ 50 m^2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève. L'arcade était destinée à l'exploitation d'une épicerie/vente de produits _____.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 16 mars 2007 au 31 mars 2012, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

Le loyer a été fixé à 1'450 fr. par mois, et les acomptes de charges à 50 fr. par mois.

Une garantie de loyer de 4'350 fr. a été constituée par les locataires auprès de L_____ SA (n° 2_____).

Les conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2006, font partie intégrante du bail.

a.b Les même parties ont conclu le même jour un autre contrat de bail portant sur la location d'une place de parking extérieure sise au 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 mars 2007 au 31 mars 2008, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé à 150 fr. par mois.

b. L'arcade a été exploitée dès le début par F_____, frère du locataire.

c. C_____ et D_____ sont devenues propriétaires de l'immeuble à la suite du décès de K_____ le _____ 2013.

d. Les 20 août 2010, 17 mai 2011 et 19 juillet 2011, le bailleur a mis en demeure les locataires de verser des arriérés de loyers tant de l'arcade que de la place de parking, sous menace de résiliation des baux.

Par avis officiels du 30 septembre 2011, les baux ont été résiliés avec effet au 30 novembre 2011, les arriérés n'ayant pas été réglés dans leur totalité dans le délai fixé. Toutefois, l'évacuation des locataires n'a pas été sollicitée.

e. F_____ a conclu un contrat de sous-location avec H_____ et I_____ concernant l'arcade commerciale.

Le sous-bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans dès le 1er septembre 2014, renouvelable d'année en année. Le sous-loyer a été fixé à 2'100 fr. par mois. Les sous-locataires ont versé à 6'300 fr. à F_____ à titre de caution.

f.a Le 2 septembre 2014, les bailleresses ont informé les locataires qu'à la suite d'une visite des locaux, elles avaient remarqué que l'arcade et la place de parking n'étaient pas exploitées respectivement occupées par les locataires, l'arcade accueillant de plus un salon de coiffure, malgré la destination des locaux indiquée

sur le bail, et ce, sans autorisation. En outre, les sous-locataires en place créaient des nuisances pour le voisinage et deux mois de loyers manquaient. Partant, elles les ont sommés de mettre un terme à la sous-location avant le 30 septembre 2014, sous menace de résiliation des baux.

Par avis officiels du 4 novembre 2014, les baux ont été résiliés pour le 31 décembre 2014, au motif de la sous-location non autorisée.

f.b Le 23 décembre 2014, les bailleresses, faisant suite à plusieurs entretiens avec les locataires, ont fait savoir à ceux-ci qu'il avait été décidé de les faire bénéficier d'une mise à l'épreuve de six mois "pour suivre l'évolution quant à l'exploitation de leur commerce". L'arcade ne pouvait en aucun cas être exploitée en tant que salon de coiffure, mais uniquement pour un magasin de vente à l'emporter. La place de parking était destinée exclusivement au stationnement de leur véhicule. Aucune autorisation de sous-location n'était acceptée et les locataires supporteraient "seuls les conséquences de toute inexactitude de cette obligation, à l'entière décharge du bailleur". La résiliation des baux était maintenue mais la procédure suspendue, les locataires étant redevables d'indemnités pour occupation illicite.

g. Le 11 mars 2015, les bailleresses ont relevé que les locataires ne s'étaient pas conformés à leurs engagements, l'arcade étant toujours sous-louée et exploitée en tant que salon de coiffure, un arriéré de loyers de 5'490 fr. 10 étant au surplus dû au 31 mars 2015. Elles ont suggéré aux locataires de remettre les locaux au 31 mars 2015.

h. Le 11 mai 2015, les bailleresses ont fait savoir aux locataires qu'elles avaient reçu de nouvelles doléances du voisinage s'agissant des bruits émanant de l'arcade. En outre, il existait toujours un arriéré de loyers de 1'688 fr. 10 pour l'arcade et de 510 fr. pour le parking. Les baux ayant déjà été résiliés, elles priaient les locataires de restituer les locaux à réception du courrier.

i. Le 24 mars 2016, les bailleresses ont fixé un état des lieux de sortie au 4 avril 2016, relevant que l'arriéré se montait à 9'444 fr. 45.

j.a Le 30 août 2016 les locataires ont résilié le bail de l'arcade pour le 30 septembre 2016, proposant de procéder le 30 septembre 2016 à l'état des lieux.

j.b Le 4 novembre 2016, ils ont demandé un délai supplémentaire de cinq mois jusqu'en avril 2017 afin de régler la situation avec l'occupante de l'arcade, cette dernière s'engageant à payer le loyer.

k. Le 7 mars 2017, les locataires ont réclamé aux époux I_____ dix mois de loyers de juin 2016 à mars 2017, d'un montant mensuel de 2'100 fr., précisant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, leur bail serait résilié.

Les époux I_____ ont répondu les 14 mars et 18 avril 2017 avoir payé le loyer du mois de juin 2016 en mains de F_____ et les loyers de juillet à novembre 2016 directement aux bailleresses. Ils n'étaient pas en possession des bulletins de versement et ne pouvaient dès lors s'acquitter du loyer courant.

l. Le 26 avril 2017, les locataires ont demandé aux bailleresses de les informer d'un éventuel retard dans le paiement du loyer.

Il leur a été répondu le 28 avril 2017 que l'arriéré se montait à 24'987 fr. 80, dont 2'760 fr. pour le parking, que les baux avaient été résiliés et que la sous-location non-autorisée perdurait.

m. A plusieurs reprises, les bailleresses ont demandé aux locataires d'enjoindre aux sous-locataires de libérer les locaux.

n. Le 25 mai 2018, H_____ a remis à bail l'arcade à J_____, sous-sous-locataire, le contrat étant conclu pour une durée d'une année dès le 25 mai 2018, renouvelable, pour un loyer de 2'500 fr. par mois.

La sous-sous-locataire a payé 7'500 fr. à H_____ à titre de garantie de loyer.

o.a Le 21 novembre 2018, les locataires ont rappelé aux bailleresses que le bail avait été résilié et demandé si le nécessaire avait été entrepris pour évacuer les sous-locataires.

o.b Le 7 décembre 2018, les bailleresses ont répondu que les locataires avaient été dans l'impossibilité de restituer les locaux à la date de la résiliation du bail qu'ils avaient eux-mêmes sollicitée, précisant qu'à leur connaissance, aucune démarche n'avait été entreprise pour récupérer les locaux. Elles avaient pris contact avec la sous-locataire pour une éventuelle reprise de bail et des négociations étaient en cours. Si la reprise de bail se faisait, la sous-locataire était prête à prendre en charge le loyer depuis le 1er janvier 2018, les locataires restant ainsi redevables des loyers du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2017, soit 36'000 fr. pour l'arcade et 3'600 fr. pour le parking. L'arriéré de loyer se montait au 31 décembre 2018 à 56'072 fr. 15 pour l'arcade et 5'400 fr. pour le parking.

Le même jour, les bailleresses ont mis les locataires en demeure de leur verser 56'072 fr. 15, sous peine de résiliation du bail, cette somme comprenant le loyer du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018, les acomptes de chauffage pour la même période, les décomptes de chauffage précédents, des frais de rappel et de participation à des travaux.

o.c Le 12 décembre 2018, les locataires ont répondu que le bail avait déjà été résilié. Les bailleresses avaient toléré l'occupation des locaux sans entreprendre de démarche pour leur libération alors qu'aucun loyer n'était versé. Le bail étant

résilié, les locataires n'avaient aucune possibilité d'agir contre les occupants des locaux, faute de capacité à agir.

o.d Le 21 décembre 2018, les bailleresses ont fait savoir aux locataires que ceux-ci étaient tenu de restituer la chose louée à la fin du bail, qu'ils n'avaient entrepris aucune démarche pour récupérer les locaux auprès des sous-locataires et qu'ils étaient dès lors redevables d'indemnités pour occupation illicite.

p. Le 25 janvier 2019, les bailleresses ont mis en demeure les locataires de verser 57'572 fr. 15 pour l'arcade et 5'550 fr. pour le parking.

q. Le 25 mars 2019, les bailleresses ont fait savoir aux époux I_____ que la sous-location n'était pas autorisée, que le bail principal avait été résilié pour le 30 septembre 2016, et que depuis cette date, l'arcade et le parking étaient occupés sans droit. En parallèle, les négociations pour une reprise de bail n'avaient pas abouti au vu de leur manque de solvabilité. Il leur était demandé de restituer les locaux d'ici au 30 avril 2019.

r. Un état des lieux de sortie a été fixé le 3 juin 2019 lors duquel les époux I_____ n'ont pas été en mesure de rendre les clés, leur sous-locataire refusant de quitter les lieux et ayant changé les cylindres.

s.a Le 7 juin 2019, les bailleresses ont informé J_____ que le bail principal avait été résilié et qu'un délai au 15 juin 2019 lui était accordé pour la restitution des locaux.

s.b Le 10 juillet 2019, J_____ a répondu qu'elle ignorait qu'elle était sous-locataire. Elle s'était acquittée de son sous-loyer de 2'500 fr. par mois directement auprès de sa sous-bailleresse qui n'avait visiblement pas reversé les sommes ni au locataire principal ni à la bailleresse principale. Elle demandait ainsi sur quel compte devait être versée l'indemnité à l'avenir.

s.c Les bailleresses, par courrier du 11 juillet 2019, ont transmis les coordonnées bancaires requises, demandé les justificatifs de paiement des mensualités de 2'500 fr. entre mai 2018 et mai 2019, lesquelles ne leur avaient jamais été reversées et requis confirmation de ce que les locaux seraient restitués au plus tard le 15 août 2019.

Aucune réponse n'a été donnée au courrier.

t. Par requête déposée le 26 mars 2019 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 4 septembre 2019 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 4 octobre 2019, les bailleresses ont agi en paiement contre les locataires. Elles ont conclu en dernier lieu à ce que ces derniers soient condamnés à leur verser les

sommes suivantes : 7'250 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2016 pour les loyers de l'arcade de mai à septembre 2016; 57'275 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2018 à titre d'indemnités pour occupation illicite pour l'arcade d'octobre 2016 à mi-janvier 2020; 2'225 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2017 représentant les acomptes de charges pour l'arcade de mai 2016 à mi-janvier 2020; 1'786 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 24 juillet 2019 de solde des décomptes de chauffage pour l'arcade au 15 janvier 2020; 714 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 7 octobre 2015 à titre de participation aux travaux; 330 fr. de frais de rappel; 1'350 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2016 à titre de loyers du parking de janvier à septembre 2016; 5'550 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2018 représentant les indemnités pour occupation illicite pour le parking d'octobre 2016 à octobre 2019; 460 fr. de frais de rappel.

u. Le 22 janvier 2020, les locataires ont conclu à l'appel en cause de F_____, H_____, I_____, M_____ et J_____ et au déboutement des bailleresses de leurs conclusions. Dans l'éventualité où ils succomberaient, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal condamne principalement F_____, subsidiairement H_____ et I_____ à leur verser 74'314 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2018 et plus subsidiairement encore, à ce qu'il condamne M_____ et J_____ à leur verser 33'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2018.

v. Le Tribunal a, par ordonnance du 30 septembre 2020, admis les appels en cause à l'encontre de F_____, I_____, J_____ et H_____ et pris acte du retrait de la demande à l'encontre de M_____, ce dernier étant domicilié en Espagne.

w. Le 1er décembre 2020, J_____ s'est opposée aux conclusions prises à son encontre précisant s'être acquittée d'un loyer de 2'500 fr. en mains de H_____ depuis juin 2018. Elle a produit l'accord passé avec les bailleresses devant le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de la procédure en évacuation par lequel elle s'était engagée à quitter les locaux le 15 janvier 2020 et à régler les arriérés d'indemnités de 1'500 fr. par mois pour les mois de novembre et décembre 2019 et la moitié du mois de janvier 2020.

x. Le 11 janvier 2021, H_____ a produit les quittances de paiement du sous-loyer de 2'100 fr. à F_____ pour les mois de septembre à décembre 2014, janvier à décembre 2015, avec deux versements en septembre 2015, janvier à mars, mai et juin 2016, la quittance de la constitution de la garantie de loyer, les preuves de deux paiements de 1'650 fr. à la régie en juin et novembre 2016 ainsi qu'une preuve de paiement de la somme de 2'000 fr. à la régie le 4 mars 2019.

y. L'arcade a été restituée mi-janvier 2020 et le parking le 31 octobre 2019.

z.a Devant le Tribunal, A_____ a déclaré n'avoir jamais occupé l'arcade ni payé directement de loyer ou reçu de montant de sous-locataires ou sous-sous-locataires. Il ignorait que l'arcade avait été sous-louée.

z.b F_____ avait quitté l'arcade le 9 octobre 2016 et n'avait plus payé de loyer depuis le 1er mai 2016, admettant ainsi devoir à la régie les loyers de mai à octobre 2016 soit six mois de loyers, quand bien même les décomptes de la régie indiquaient un arriéré plus important.

z.c H_____ a déclaré qu'entre 2014 et 2017, elle avait payé la caution et les loyers à F_____, certaines sommes ayant été versées sans reçus. Depuis 2017, elle avait versé les loyers directement aux bailleresses qui lui avaient fourni des bulletins de versement au nom des locataires, admettant ne pas avoir payé tous les loyers. Lorsque les bailleresses lui avaient demandé de s'acquitter des arriérés de 10'000 fr., elle avait payé 2'000 fr. par mois dès 2019.

z.d J_____ a déclaré être entrée dans l'arcade en mai 2018 et avoir versé tous ses loyers de 2'500 fr., de juin 2018 à mars 2019. Elle avait ensuite quitté l'arcade le 15 janvier 2020. A cette date, elle avait compensé les loyers d'avril à juin 2019 avec sa caution et avait versé deux indemnités aux bailleresses en septembre et octobre 2019. Elle ne se souvenait pas si elle avait payé les indemnités de novembre 2019 à mi-janvier 2020.

z.e N_____, employée de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, a déclaré que les premiers contacts avec H_____ dataient de mi-septembre 2018. Les bailleresses n'avaient plus de nouvelles des locataires principaux qu'elles n'arrivaient plus à joindre, raison pour laquelle elles s'étaient adressée à la sous-locataire afin d'éventuellement signer un contrat directement avec cette dernière. Son dossier de candidature avait finalement été refusé faute de solvabilité, étant précisé que l'intéressée avait beaucoup tardé à leur remettre un dossier complet. H_____ avait notamment accepté de prendre à sa charge une partie des arriérés de loyer en cas de conclusion d'un contrat de bail. En 2019, lorsqu'elle avait consenti à quitter les locaux, les bailleresses avaient appris que l'arcade avait été remise à J_____.

aa. Par courrier du 8 avril 2021, H_____ a déclaré qu'elle n'était redevable d'aucun montant et que les bailleresses n'avaient jamais accepté de la considérer comme locataire.

bb. Par mémoire de plaidoiries finales du 15 avril 2021, les bailleresses ont persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont fait de même, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné aux bailleresses de produire la correspondance et les échanges intervenus entre les bailleresses, leurs mandataires, les sous-locataires et les sous-sous-locataires, notamment en lien

avec les dossiers de candidature et le dossier de gestion des locations de la régie pour l'arcade litigieuse.

Les parties ont adressé au Tribunal des déterminations spontanées les 5 et 6 mai 2021.

La cause a ensuite été gardée à juger par le Tribunal.

EN DROIT

1. L'appel, déposé dans les forme et délai légaux contre une décision rendue dans une cause portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., est recevable (art. 308 et 311 CPC).

2. Le Tribunal a considéré que les appelants répondaient du dommage causé par leur sous-locataire F_____, qui était leur auxiliaire au sens de l'art. 101 CO. Ils devaient par conséquent être condamnés à verser aux bailleresses les loyers et charges impayés relatifs aux locaux litigieux, les frais de travaux et frais de rappels. Les appelants répondaient également du dommage consécutif à la non restitution des locaux au terme du bail et étaient tenus de ce fait au paiement d'indemnités illicites jusqu'à restitution des locaux. Les bailleresses n'avaient pas commis de faute concomitante justifiant une réduction des montants à payer. Il incombait en premier lieu aux appelants d'agir contre leurs sous-locataires. Les bailleresses avaient d'ailleurs attiré leur attention sur ce point dès octobre 2016. En tentant de négocier une reprise de bail avec les sous-locataires, les bailleresses avaient œuvré à minimiser le dommage, ce qui ne pouvait leur être reproché. F_____, sous-locataire, était redevable envers les appelants du dommage subi car il n'avait pas respecté les obligations à sa charge en application de l'art. 267 CO. Il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions subsidiaires prises par les appelants contre les autres appelés en cause, puisqu'il avait été fait droit à leurs conclusions principales.

Les appelants font valoir que les bailleresses ont accepté la présence de sous-locataires pendant plusieurs années sans entreprendre de démarches pour obtenir la restitution des locaux de sorte qu'ils étaient déliés du bail dès le 1er décembre 2011, de nouveaux baux ayant été conclus avec les sous-locataires I_____. En tout état de cause, les montants alloués devaient être réduits car les bailleresses avaient commis une faute concomitante en tardant pendant 5 ans à ouvrir une action en évacuation contre les sous-locataires, alors qu'elles connaissaient l'existence d'une sous-location depuis septembre 2014. Les appelants ne pouvaient pas eux-mêmes agir en évacuation contre ceux-ci car ils n'avaient pas de relation contractuelle avec eux, ni n'étaient propriétaires des locaux.

2.1

2.1.1 A teneur de l'article 257c CO, le locataire doit payer le loyer et les frais

accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

Le loyer est dû pour toute la durée du bail, indépendamment de l'utilisation effective de la chose louée (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n° 8, ad art. 257 CO).

2.1.2 Selon l'article 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 73).

Le bailleur dispose contre le locataire récalcitrant d'une action personnelle en restitution de la chose fondée sur l'art. 267 CO; s'il est propriétaire, il dispose également de l'action en revendication fondée sur l'art. 641 CC. La voie habituellement utilisée pour procéder à l'évacuation des locaux est la procédure d'expulsion, qui met en œuvre l'action personnelle du bailleur, fondée sur l'extinction du contrat de bail. En cas de conflit entre les actions concurrentes du propriétaire et du bailleur, lorsque ces deux qualités ne se recoupent pas, le preneur doit restituer la chose au bailleur (BOHNET/CARRON /MONTINI, op. cit., n. 17 ad art. 267 CO).

2.1.3 Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire (sous-bailleur) au sens de l'article 101 CO. Celui-ci répond vis-à-vis du bailleur principal du dommage causé par le sous-locataire en violation du contrat de bail (ATF 117 II 65, consid. 2).

Le contrat de sous-location ne peut se poursuivre au-delà de l'expiration du bail principal. Comme la résiliation du bail principal n'a pas d'effet direct sur le contrat de sous-location, le locataire qui reçoit son congé doit donc résilier de suite le bail de son sous-locataire, en respectant les formalités légales. A défaut, il s'expose à devoir des dommages-intérêts à la fois au sous-locataire qui, bien que son bail n'ait pas été résilié, ne pourra poursuivre la sous-location, et au bailleur si les locaux ne lui sont pas rendus à l'expiration du bail principal (BOHNET/CARRON/ MONTINI, op. cit., n. 74 ad art. 262).

Si le sous-locataire reste dans les locaux après la fin du bail principal, le locataire va donc devoir payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite, quand bien même il aurait effectué toutes les démarches nécessaires pour que les locaux soient bien restitués à la fin du bail (ATF 117 II 65).

Il n'y a pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire. C'est le cas même si le contrat de sous-location prévoit que le sous-

locataire s'acquittera de son loyer directement en main du bailleur principal, ce qui a pour seule conséquence que ce dernier dispose - aux conditions prévues à l'article 112 al. 2 CO (stipulation pour autrui) - d'une créance indépendante envers le sous-locataire, contre lequel il pourra donc agir directement en paiement (ATF 120 II 112 consid. 3bbb, JdT 1995 I 202).

Le sous-locataire peut se voir expulser des locaux par le locataire à l'échéance du contrat de sous-location et évacuer par le bailleur suite à une action en revendication à la fin du bail principal déjà s'il occupe néanmoins alors toujours les locaux (BOHNET/CARRON /MONTINI, op. cit., n. 76 ad art. 262 CO).

2.1.4 Selon l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2).

Lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée, l'admission de la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants conformément à l'art. 1 al. 2 CO suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abst0enu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée, et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (BOHNET/ CARRON/MONTINI, op. cit., n. 17 ad art. 267 CO).

2.1.5 Aux termes de l'article 44 al. 1 CO, applicable en matière contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 2 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou 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.

La faute du lésé est ainsi prise en considération soit comme facteur de suppression de l'indemnité, si elle est de nature à interrompre le rapport de causalité, soit comme facteur de réduction de l'indemnité, si elle présente une intensité moindre (ATF 117 II 50 consid. 4a/bb).

Il y a faute concomitante lorsque le lésé omet de prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance ou l'aggravation du dommage. Comme elle peut contribuer à la survenance du dommage, la faute concomitante peut contribuer à l'augmentation de celui-ci. Dans ce cas aussi, elle peut entraîner une réduction de l'indemnité. Cette réduction découle de l'obligation de la victime de contenir son dommage. Lorsqu'elle omet de le faire ou qu'elle prend des mesures inappropriées, la victime doit personnellement supporter l'augmentation de son dommage (WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand, n. 12 et 25 ad art. 44 CO).

Le devoir de diminuer le dommage ne s'impose pas de manière illimitée au lésé. Celui-ci est tenu de prendre uniquement les mesures raisonnables commandées par les circonstances. On n'exige ainsi pas du lésé qu'il prenne des mesures dont le résultat apparaît douteux. Cette limite protège aussi le responsable, tenu de financer ces mesures: ce dernier ne supportera que les frais des mesures efficaces et appropriées (WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 30 ad art. 44 CO).

Il incombe au responsable qui invoque des motifs de réduction de les établir (art. 8 CC; WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 2 ad art. 44 CO).

2.1.6 Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

2.2 En l'espèce, l'on ne saurait considérer que le bail entre les bailleresses et les appelants a pris fin en décembre 2011 comme le soutiennent ces derniers.

En effet, après la résiliation notifiée par le bailleur de l'époque pour le 30 novembre 2011, les appelants n'ont pas restitué les locaux. Pour sa part, le bailleur s'est abstenu pendant plusieurs années de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et a continué à encaisser le loyer sans formuler aucune réserve. Il faut dès lors en conclure que le bail a été prolongé par actes concluants après novembre 2011.

L'intention des parties de poursuivre la relation contractuelle après 2011 est confirmée par le fait qu'une nouvelle résiliation a été signifiée en novembre 2014 pour le 31 décembre 2014 par les bailleresses, ce qui implique que celles-ci considéraient qu'un bail existait.

Après cette résiliation, les appelants et les bailleresses ont convenu d'une mise à l'épreuve de six mois en échange de l'engagement des appelants d'user eux-mêmes des locaux conformément à leur destination et de renoncer à toute sous-location. La procédure d'évacuation était suspendue et les appelants tenus de verser des indemnités pour occupation illicite.

Les appelants n'ont cependant pas respecté leurs engagements, de sorte que les bailleresses ont par la suite requis à plusieurs reprises, en vain, la restitution des locaux.

Elles ont également demandé de manière réitérée aux appelants d'enjoindre à leur sous-locataires d'évacuer les lieux, fait qui a été admis par les appelants dans leur mémoire en réponse déposé au Tribunal. Les appelants n'ont cependant déféré à aucune de ces injonctions.

Il résulte de ce qui précède que l'on ne saurait considérer que les bailleresses ont accepté de conclure avec les appelants un bail tacite après décembre 2014 puisqu'elles leur ont au contraire fait savoir qu'elles entendaient récupérer leur bien.

Le bail principal a dès lors pris fin au 31 décembre 2014. Dès le 1er janvier 2015, les appelants devaient aux bailleresses des indemnités pour occupation illicite jusqu'à exécution de leur obligation de restituer les locaux.

Contrairement à ce que font valoir les appelants, aucun nouveau bail n'a été conclu entre les bailleresses et les sous-locataires I_____. Les discussions intervenues entre ceux-ci et les bailleresses en ce sens n'ont en effet pas abouti, en raison du manque de solvabilité des sous-locataires. Aucun accord exprès de volonté n'est ainsi intervenu entre les intéressés concernant la conclusion d'un bail.

Aucun accord n'a été conclu tacitement non plus à ce sujet. Si des discussions au sujet de la conclusion d'un bail ont eu lieu et ont échoué, c'est bien qu'aucun accord tacite n'existait.

Le fait que les bailleresses aient appris, fin 2014, que les locaux étaient sous-loués n'implique pas qu'elles avaient accepté de conclure des baux avec les époux I_____. Les appelants leur avaient d'ailleurs assuré que la sous-location cesserait, ce qui était faux.

Lorsqu'elles ont su que les appelants ne respectaient pas leurs engagements, les bailleresses ont de plus manifesté à plusieurs reprises leur volonté de récupérer l'usage des locaux loués, tant auprès des appelants que des sous-locataires I_____. Elles ont notamment fait savoir à ces derniers le 25 mars 2019 que la sous-location n'était pas autorisée et qu'ils devaient restituer les locaux.

H_____ a d'ailleurs confirmé que les bailleresses n'avaient jamais accepté de la considérer comme locataire. Dans la mesure où les deux parties au contrat allégué par les appelants nient avoir conclu un tel contrat, l'on voit mal comment l'existence de celui-ci pourrait être retenue.

A cela s'ajoute que l'argumentation des appelants est contraire à la bonne foi. Les démarches qu'ils ont entreprises dès 2016 attestent du fait qu'ils estimaient être liés contractuellement à leurs sous-locataires. En novembre 2016, ils ont ainsi demandé aux bailleresses un sursis à l'évacuation afin de leur permettre de "régler la situation actuelle avec l'occupante des lieux". En mars 2017, ils ont réclamé le paiement des loyers aux époux I_____, sous peine de résiliation de leur bail. Ils n'ont cependant jamais procédé à cette résiliation.

Ils ont en outre demandé à la bailleresse de les tenir informés d'un éventuel retard dans le paiement du loyer par leurs sous-locataires, ce qui atteste du fait qu'ils savaient que les indemnités pour occupation illicite étaient versées directement aux bailleresses. Or, ils ne s'y sont pas opposés.

En réponse aux requêtes des appelants, les bailleresses leur ont régulièrement fait savoir qu'elles estimaient qu'ils étaient redevables d'indemnités pour occupation illicite tant que les locaux n'avaient pas été restitués et qu'il leur incombait d'effectuer des démarches en vue de cette restitution.

Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que le bail principal a été résilié avec effet au 31 décembre 2014. Depuis cette date, les appelants, qui n'ont pas restitué les locaux en violation de leur obligation contractuelle, sont redevables envers les bailleresses d'indemnités pour occupation illicite.

Le montant desdites indemnités, tel que fixé par le Tribunal n'a pas été contesté par les appelants, qui n'ont pas non plus remis en cause les sommes qui ont été mises à leur charge au titre de travaux et de frais de rappel. Il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir.

C'est par ailleurs à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il ne se justifiait pas de réduire les indemnités dues par les appelants en application des art. 44 et 99 CO.

En effet, les appelants sont responsables de l'existence d'arriérés de loyer puisque ce sont eux qui ont conclu un contrat de sous-location, qui plus est non autorisé, avec F_____, leur auxiliaire, qui a lui-même par la suite conclu d'autres contrats de sous-location. Le fait que les contrats de sous-sous-locations ait été conclus sans leur accord n'est pas établi. En tout état de cause cela n'est pas pertinent puisque les appelants répondent des actes de leur sous-locataire comme des leurs.

L'on remarquera sur ce point que les appelants étaient, selon les pièces du dossier, au courant de l'existence d'une sous-location, au plus tard dès fin 2014, puisque leur bail a été résilié précisément au motif que celle-ci n'était pas autorisée. Il est peu vraisemblable que l'appelant, frère de F_____, n'ait pas su que ce dernier avait cessé d'exploiter personnellement l'arcade. Les appelants savaient que l'arcade était utilisée comme salon de coiffure et ils n'allèguent pas que F_____ serait coiffeur.

Les appelants, qui reprochent aux bailleresses de n'avoir pas procédé plus rapidement à l'évacuation du sous-locataire, auraient pu profiter de la résiliation du bail principal par les bailleresses fin 2014 pour résilier celui de sous-location et restituer l'arcade, voire informer les bailleresses du fait qu'ils ne s'opposeraient pas à l'évacuation du sous-locataire. Au lieu de cela, ils ont négocié avec les bailleresses pour finalement obtenir un délai d'épreuve, en leur assurant qu'ils

exploiteraient eux-mêmes l'arcade selon sa destination, engagement qu'ils n'ont jamais respecté.

A cela s'ajoute que, dans leur courrier du 23 décembre 2014, les bailleresses ont expressément attiré l'attention des appelants sur le fait qu'aucune sous-location n'était autorisée et qu'ils supporteraient seuls le non-respect de cette injonction.

Par la suite, les bailleresses ont encore rappelé aux appelants à plusieurs reprises leurs obligations, en vain.

Il ressort ainsi du dossier que, dès fin décembre 2014 au plus tard, les appelants étaient au courant de la situation et des risques qu'ils encouraient et qu'ils n'ont pris aucune mesure pour y remédier. Ils sont dès lors malvenus de reprocher aux bailleresses les conséquences de leurs propres carences.

Contrairement à ce qu'ils prétendent, rien ne les empêchait d'agir contre leur sous-locataire pour obtenir la restitution des locaux.

Selon la doctrine précitée, lorsque les qualités de bailleur et de propriétaire de l'immeuble ne se recoupent pas, l'action contractuelle en restitution de la chose fondée sur l'art. 267 al. 1 CO a la priorité sur l'action réelle. Comme le Tribunal l'a relevé à juste titre, il incombait ainsi en premier lieu aux appelants, et non à la bailleresse, d'agir pour obtenir la restitution des locaux.

Le fait que le bail principal ait pris fin ne les empêchait pas d'ouvrir action en expulsion contre leur sous-locataire. En effet, le bail de sous-location, qu'ils n'ont jamais pris la peine de résilier, prenait fin au plus tard en même temps que le bail principal, donnant naissance à l'obligation de restitution prévue par l'art. 267 al. 1 CO à charge de leur sous-locataire. Celui-ci était ainsi tenu de se retourner contre ses propres sous-locataires.

Les appelants étaient d'ailleurs conscients de leurs obligations à cet égard puisque, en août 2016, ils ont proposé aux bailleresses de procéder à l'état des lieux de sortie et que, en novembre 2016, ils leur ont demandé un délai supplémentaire de cinq mois pour régler la situation avec l'occupante de l'arcade.

En tentant de négocier une reprise du bail avec les époux I_____, puis avec la sous-locataire de ceux-ci, les bailleresses ont entrepris des démarches adéquates en vue de réduire le dommage, puisque les personnes en question s'étaient engagées à solder l'arriéré si un contrat de bail parvenait à chef.

Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'art. 44 CO ne trouvait pas application en l'espèce.

3. Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'ordonner la production des pièces requises par les appelants car les informations figurant au dossier sont

suffisantes pour trancher les questions litigieuses. La date exacte à laquelle les bailleresses ont eu connaissance de la sous-location entre F_____ et les époux I_____ n'est pas pertinente pour l'issue du litige. Les montants versés par les époux I_____ sont quant à eux suffisamment établis par les pièces produites, étant précisé que les appelants n'ont pas contesté les chiffres retenus par le Tribunal.

4. Le jugement querellé sera dès lors entièrement confirmé.

Les appelants ne critiquent pas le raisonnement du Tribunal selon lequel l'admission de leurs conclusions principales contre F_____ rend sans objet leurs conclusions subsidiaires contre les autres appelés en cause.

Ils ont d'ailleurs relevé dans leur appel que lesdites conclusions subsidiaires n'étaient formulées qu'à titre de précaution, dans l'hypothèse où F_____ faisait lui-même appel du jugement querellé et obtenait gain de cause, ce qui n'a pas été le cas.

Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur les conclusions subsidiaires prises devant la Cour par les appelants envers les appelés en cause autres que F_____.

5. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 novembre 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/858/2021 rendu le 19 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6939/2019-1-OOD.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.