



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6960/2022

ACJC/1034/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 23 AOUT 2024

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [TG], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2023 et intimés sur appel joint,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ [GE], intimé et appelant sur appel joint, représenté par Me Frédéric HENSLER, avocat, avenue de la Roseraie 76A, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 août 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/422/2023 du 22 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, s'est déclaré incompétent *ratione loci* pour connaître des conclusions en mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____ notifiées par l'Office des poursuites de Thurgovie (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la réponse du 3 septembre 2022 envoyée par B_____ (ch. 2), a condamné A_____ et B_____ à verser à C_____ les sommes de 7'160 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 février 2021 et de 236 fr. 95 (ch. 3), a levé l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3_____, à concurrence d'un montant de 7'160 fr. pour le poste 1 et de 236 fr. 95 pour le poste 2 (ch. 4), a ordonné la libération, en faveur de C_____, de la garantie de loyer référence 4_____ de 4'950 fr. constituée par A_____ et B_____ auprès de D_____ SA le 31 janvier 2017, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B. a.** Par acte reçu le 5 juillet 2023 à la Cour de justice (ci-après: la Cour), A_____, au bénéfice d'une procuration générale "pour la cause C/6960/2022 OSD", a formé "recours pour Mme B_____ et [lui]-même", à l'encontre de ce jugement, "notifié le 1^{er} juin 2023 à l'étude de Maître T_____, qui [lui] en a transmis une copie par courrier recommandé no 5_____ qu'[il a] reçu le 29 juin 2023 à [son] domicile à E_____ [TG]". Il a conclu à l'admissibilité de la réponse du 3 septembre 2022 envoyée par B_____, à l'annulation de la condamnation de A_____ et B_____ à verser à C_____ les sommes de 7'160 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 février 2021 et de 236 fr. 95, à l'annulation de la levée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3_____, à l'annulation de l'ordre de libération, en faveur de C_____, de la garantie de loyer, référence 4_____ de 4'950 fr., constituée par A_____ et B_____ auprès de D_____ SA le 31 janvier 2017 et à "l'annulation de débouter les parties de toutes autres conclusions". Il a également demandé à être autorisé "à ajouter des éléments de preuve et des réquisitions de preuve" à son recours.

Il a produit une pièce nouvelle, soit la preuve de la réception du jugement le 29 juin 2023 à la poste de E_____.

Dans le *Track & Trace* de la poste, l'acte reçu le 5 juillet par la Cour apparaît comme suit: "04 juillet 2023 20:41 Traitement d'un envoi endommagé [code postal] Zürich F_____".

A_____ a exposé qu'il avait utilisé la lettre recommandée "prepaid", qu'il avait déposée dans une "boîte jaune" dans le délai, mais que celle-ci avait été

endommagée. La poste n'avait pu confirmer la date de dépôt de la lettre dans la boîte aux lettres.

b. Par réponse du 8 septembre 2023, C_____ a conclu au rejet de l'appel, dans la limite de sa recevabilité. Il a formé appel joint et conclu à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement précité, à la condamnation de A_____ et B_____ à lui verser les sommes de 12'530 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2021 et de 236 fr. 95, à la levée des oppositions faites aux commandements de payer, poursuite n° 3_____ à concurrence de 8'950 fr. pour le poste 1 et 236 fr. 95 pour le poste 2, et poursuite n° 6_____ à concurrence de 3'580 fr. pour le poste 1, et à la confirmation du jugement pour le surplus.

c. Par pli du 11 septembre 2023, la Cour a imparti à A_____ et B_____ un délai de 30 jours pour répondre à l'appel joint et répliquer sur appel principal.

d. Par réponse [à l'appel joint] du 16 octobre 2023, A_____ et B_____ (ci-après: les locataires ou les appelants) ont conclu au déboutement de C_____ des fins de sa demande et à la condamnation de celui-ci à ne plus pouvoir réclamer de loyer au-delà du 31 décembre 2020. Ils ont pris de nouvelles conclusions (4 à 6), sous suite de frais et dépens.

Ils ont allégué des faits nouveaux et produit de nouvelles pièces, toutes antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

A_____ a expliqué qu'il avait déposé la réponse susmentionnée dans une boîte jaune le jeudi 12 octobre 2023 après son travail, que le facteur ne l'avait ramassée que le lendemain, soit le 13 octobre 2023, et qu'elle avait été traitée le lundi seulement. Il a produit le *Track & Trace* de la poste, qui mentionne que "l'envoi a été trié en vue de sa distribution" le 16 octobre 2023.

e. Par duplique sur appel et réplique sur appel joint, C_____ (ci-après: le bailleur ou l'intimé) a persisté dans ses conclusions.

f. Par écritures reçues à la Cour le 26 février 2024, les appelants ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont produit des pièces nouvelles, soit différents courriers datés de juin 2021.

g. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 22 mars 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits suivants ressortent du dossier.

a. Le 6 septembre 2016, les époux A_____ et B_____, locataires, et C_____, bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 7_____ no. _____ à Genève. Seule B_____ a signé le contrat.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et 15 jours, du 15 septembre 2016 au 30 septembre 2017, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de 3 mois.

Le loyer a été fixé à 1'650 fr. par mois et les charges à 140 fr. par mois.

Une garantie de loyer de 4'950 fr. a été constituée par les locataires auprès de D_____ SA en date du 31 janvier 2017 (police n° 4_____).

L'article 4 du contrat de bail prévoit que les locataires doivent payer des frais de rappel de 20 fr. au minimum dans le cadre de poursuites ou de procédures judiciaires intentées en raison d'un retard dans le paiement du loyer.

L'immeuble est géré par la G_____ (ci-après: la régie).

b. Un constat d'état des lieux d'entrée a été établi en date du 14 septembre 2016 et mentionne que l'appartement était "en ordre". L'aisselier et la hotte de la cuisine, ainsi que le plafond, les murs, la porte et l'aisselier de la chambre portent la mention "A.N." (à neuf). Seule B_____ a signé ce constat.

Les locataires soutiennent que l'appartement était vétuste et que les peintures étaient jaunies.

La représentante de la régie, H_____, a déclaré devant le Tribunal qu'elle ignorait si l'appartement avait été rénové avant la remise à bail.

S_____, la sœur de B_____, entendue en qualité de témoin par le Tribunal, a déclaré qu'elle avait assisté à l'état des lieux d'entrée et que l'appartement était vétuste, les peintures jaunes et la cuisine très vieille; il n'y avait pas de cuisinière, la hotte ne fonctionnait pas, la salle de bain était vieille, le pommeau de douche était cassé. La régie avait été informée, mais n'avait jamais émis de bon de travail. Le plan de travail de la cuisine était usé à force de nettoyage, son revêtement était partiellement parti.

c. L'appartement a été sous-loué à I_____ et J_____. Les parties sont en désaccord sur la date à laquelle la régie a eu connaissance de cette sous-location.

Les locataires soutiennent que dès avril 2020 la régie était au courant de l'existence de la sous-location. Ils ont produit à cet égard un courrier de l'avocat d'un certain K_____ adressé au Ministère public de Genève le 19 mai 2020, demandant à ce dernier d'autoriser "l'envoi aux sous-locataires des bulletins de versement, afin que les loyers découlant des contrats de bail principaux puissent être versés en mains et sur les comptes des régies, afin d'éviter la résiliation des baux pour défaut de paiement et l'évacuation des sous-locataires à bref délai".

Dès cette date, les sous-locataires de l'appartement litigieux auraient réglé le loyer directement en mains de la régie, qui l'aurait reçu d'avril à août 2020, et aurait ainsi consenti à la sous-location. Les sous-locataires auraient cessé de payer le loyer dès septembre 2020.

Le bailleur affirme qu'il n'a eu connaissance de la sous-location que le 6 janvier 2021 par courrier de l'avocat des locataires (non produit).

d. Par avis de résiliation du 25 novembre 2020, le bailleur a résilié le bail pour le 31 décembre 2020 pour défaut de paiement, malgré les mises en demeure envoyées par lettres recommandées du 12 octobre 2020, lesquelles ne figurent pas au dossier.

e. Les locataires affirment qu'un accord a alors été trouvé avec la régie, aux termes duquel ils réglaient le loyer jusqu'au 31 décembre 2020 et étaient ensuite libérés de toutes obligations, le bail passant aux sous-locataires.

f. Le 7 janvier 2021, le bailleur a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation contre les locataires, avec mesures d'exécution directe (C/9_____/2021).

Le même jour, L_____, M_____, N_____ et C_____ (usufruitier) ont également requis l'évacuation des sous-locataires, I_____ et J_____ (C/8_____/2021).

g. Par jugement JTBL/179/2021, non motivé, du 11 mars 2021 dans la cause C/9_____/2021, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer l'appartement litigieux, avec mesures d'exécution directe.

Les locataires affirment qu'ils ne se sont pas opposés à la requête d'évacuation, vu l'accord intervenu.

h. Lors de l'audience du 6 mai 2021 devant le Tribunal dans la cause C/8_____/2021, les sous-locataires ont exposé qu'elles avaient payé aux locataires principaux un loyer plus élevé que le loyer principal de sorte que le trop-perçu couvrait l'intégralité de l'arriéré. Il n'était pas établi si la régie connaissait ou non la sous-location. Elles avaient trouvé un nouveau logement dès le 15 juillet 2021.

La régie a fait état d'un arriéré de 8'840 fr.

Par jugement JTBL/424/2021 du 6 mai 2021, le Tribunal a ordonné l'évacuation des sous-locataires avec mesures d'exécution directe dès le 16 juillet 2021.

i. Un état des lieux de sortie a été établi le 22 juillet 2021, en présence de la sœur de B_____. Il en ressort que le plan de travail de la cuisine était brûlé, le plateau dans le frigo était cassé, le filtre de la hotte était sale, un flexible de douche manquait ainsi que deux clés de boîte aux lettres. Il était mentionné que les travaux nécessaires étaient à la charge des locataires selon factures à recevoir.

La sœur de B_____ a déclaré devant le Tribunal qu'elle n'avait pas signé l'état des lieux de sortie car elle n'était pas d'accord avec son contenu. Elle avait payé les travaux effectués les 19 et 20 juillet 2021 par O_____ SARL, selon factures de 1'023 fr. et 11'938 fr. du 23 août 2021, produites par A_____, pour la remise en état et le nettoyage de l'appartement (murs, peinture, cuisine, toilettes, salle de bain, tableau électrique et des portes).

j. Le bailleur a fait notifier plusieurs commandements de payer aux locataires auxquels des oppositions ont été faites:

- la poursuite n° 3_____ notifiée le 7 juin 2021 à B_____ par l'Office des poursuites de Genève et la poursuite n° 1_____ notifiée le 10 juin 2021 à A_____ par l'Office des poursuites de Thurgovie, portant sur les sommes de 8'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2021 à titre de mensualités et charges impayées du 1^{er} janvier 2021 au 31 mai 2021 (poste 1), des frais de rappel de 236 fr. 95 (poste 2) et des frais administratifs de 73 fr. 30 (poste 3).
- la poursuite n° 6_____ notifiée le 21 août 2021 à B_____ par l'Office des poursuites de Genève et la poursuite n° 2_____ notifiée le 18 août 2021 à A_____ par l'Office des poursuites de Thurgovie, portant sur les sommes de 7'160 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2021 à titre de mensualités et charges impayées du 1^{er} juin 2021 au 30 septembre 2021 (poste 1) et 146 fr. 60 à titre de frais de poursuites (poste 2).

k. Par courrier du 22 juillet 2021, la régie a communiqué aux locataires la liste des travaux qui leur incombent à la suite de l'état des lieux de sortie, à savoir le remplacement d'un plan de travail endommagé à la cuisine, la réparation du frigo, le remplacement du filtre de la hotte et du flexible de douche et la fourniture de deux clés de boîte aux lettres d'ici au 27 juillet 2021, à défaut de quoi ces réparations leur seraient facturées.

l. Le bailleur a fait procéder aux travaux suivants:

- remplacement du flexible de douche pour un montant de 299 fr. selon facture du 17 août 2021 de P_____ SA;
- remplacement du filtre de la hotte et des bacs du frigo pour un montant de 415 fr. 35 selon facture du 5 août 2021 de Q_____;
- fourniture et pose d'un complément de cuisine pour un montant de 680 fr. selon facture du 26 août 2021 de R_____ SA, à laquelle était jointe une photo du plan de travail sur lequel apparaissent plusieurs trous de tailles plus ou moins importantes.

m. Le 30 août 2021, la régie a demandé aux locataires de régler la somme de 1'394 fr. 35 relative aux travaux entrepris.

n. Par requête déposée le 7 avril 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 18 mai 2022 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2022, le bailleur a conclu à ce que les locataires soient condamnés à lui verser les sommes de 16'110 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 janvier 2021, 1'394 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2021 et 603 fr. 45, à ce que la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer soit ordonnée et à ce que la garantie bancaire soit libérée en sa faveur.

Le bailleur a produit un décompte de la régie du 15 septembre 2016 au 30 septembre 2021, "compte locataire M. A_____", dont il ressort notamment que les loyers ont été payés jusqu'au 31 décembre 2020. Les loyers de 2021 n'apparaissent pas sur ledit décompte.

o. Par ordonnance du 17 juin 2022, reçue le 24 juin 2022 par B_____, le Tribunal a transmis la demande aux locataires et leur a fixé un délai au 29 août 2022 pour répondre par écrit.

Les locataires ont sollicité une prolongation de ce délai de trois mois par courrier du 25 juillet 2022. Ils ont fait valoir, sans produire aucune pièce, que B_____ souffrait de graves problèmes de santé et d'ordre privé qui l'empêchaient de traiter convenablement ses propres dossiers dans les trois mois à venir. Une prolongation était nécessaire pour leur permettre de préparer correctement leur défense.

La prolongation du délai a été refusée par ordonnance du 4 août 2022, aucun motif suffisant au sens de l'article 144 al. 2 CPC n'étant donné.

p. Par mémoire réponse du 29 août 2022, A_____ a conclu au déboutement du bailleur de ses conclusions et à la compensation des montants réclamés avec la facture d'entretien à hauteur de 11'938 fr. payée par S_____, sa belle-sœur. Il a allégué qu'il n'était pas redevable des travaux incombant au bailleur au vu de la vétusté des objets (plan de travail, hotte, frigo...).

q. Le 3 septembre 2022, B_____ a fait parvenir un courrier au Tribunal expliquant avoir été manipulée par les sous-locataires et ne rien devoir à la régie au vu de l'accord trouvé avec A_____.

r. Des audiences se sont tenues les 18 octobre et 20 décembre 2022. Les déclarations des personnes entendues ont été reprises ci-dessus dans la mesure utile.

A l'issue des audiences, les parties ont procédé aux plaidoiries finales. Le bailleur a persisté dans ses conclusions et les locataires ont conclu, en sus du déboutement du

bailleur et de la compensation, à l'irrecevabilité des conclusions en mainlevée, subsidiairement à leur rejet. La cause a été gardée à juger le 20 décembre 2022.

Par courrier du même jour au Tribunal, les locataires ont sollicité la modification du procès-verbal du 20 décembre 2022 afin qu'il y soit ajouté les déclarations de H_____ selon lesquelles celle-ci ne contestait pas le fait que les travaux de peinture avaient été effectués dans les locaux, ce qui expliquait pourquoi rien ne leur avait été demandé pour les peintures après l'état des lieux de sortie.

Le 11 janvier 2023, le bailleur a précisé qu'un courrier avait été adressé aux locataires le 3 septembre 2020 à la suite d'un état des lieux de sortie préliminaire dans lequel il leur avait été demandé de refaire les peintures. Il a confirmé que la peinture avait été refaite et qu'il n'avait aucune prétention à ce sujet, tout en relevant que les factures produites par les locataires faisaient état d'autres travaux entrepris (débarassage et nettoyage du logement et remise en état des sanitaires, entre autre).

- D.** Dans la décision entreprise, et s'agissant des points contestés en appel, le Tribunal a d'abord retenu que la réponse de la locataire, envoyée le 3 septembre 2022, devait être déclarée irrecevable car elle avait été déposée sans respecter le délai de réponse fixé au 29 août 2022 dont la prolongation avait été refusée par ordonnance du 4 août 2022.

Les locataires n'avaient pas démontré l'existence d'un accord avec la régie les libérant de leurs obligations au 31 décembre 2020. Bien que les locaux étaient occupés par les sous-locataires, les locataires restaient redevables du paiement du loyer envers leur bailleur jusqu'à la restitution des locaux.

Le bailleur réclamait des indemnités pour occupation illicite jusqu'en septembre 2021 au vu des travaux entrepris. Ceux-ci étaient minimes et auraient pu être exécutés en présence d'un nouveau locataire, de sorte que les locataires n'étaient responsables du paiement des indemnités que jusqu'à "fin avril 2021". Ainsi, les locataires étaient redevables de la somme de 7'160 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite pour les mois de janvier à avril 2021, avec un intérêt à 5% dès le 28 février 2021 (date moyenne).

Les locataires faisaient valoir la compensation avec les montants de 11'938 fr. et 1'023 fr. déboursés pour l'exécution de travaux, mais les factures produites avaient été payées par un tiers. Il n'y avait pas identité entre débiteurs et créanciers de la créance compensante et de la créance compensée.

Le bailleur obtiendrait la libération des sûretés sur présentation du jugement condamnatore, mais, en tant que de besoin, la libération de la garantie de loyer constituée auprès de D_____ SA en date du 31 janvier 2017 (police n° 4_____) serait ordonnée en faveur du précité.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, au vu des dernières conclusions de l'intimé devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse à l'appel doit être déposée dans un délai de 30 jours dès réception de ce dernier (art. 312 CPC).

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Selon les informations (notoires) figurant sur le site internet de la Poste, lorsque l'envoi expédié selon le mode recommandé "prepaid" est déposé dans une boîte aux lettres, la date de dépôt est celle de la première saisie du code-barres par la Poste, qui peut intervenir un ou plusieurs jours après (arrêt du Tribunal fédéral 5A_104/2021 du 9 février 2021, consid. 6.1).

En l'espèce, l'appel, envoyé par pli recommandé "prepaid", a été déposé dans une boîte aux lettres à une date qui n'est pas démontrable. Il est parvenu en mains de la Cour le 5 juillet 2024. Compte tenu des explications fournies par les appelants, il sera considéré que l'appel a été déposé à temps et qu'il est partant recevable.

Il en va de même de l'appel joint formé avec la réponse de l'intimé et de la réponse à l'appel joint parvenue à la Cour le 17 octobre 2024.

Les autres écritures des parties sont également recevables.

- 1.3** Sous les conditions de l'art. 68 CPC, chaque partie a le droit de choisir librement son représentant. Chaque partie est libre de présenter elle-même sa cause ou de se faire représenter par une personne de confiance autorisée, ou par un avocat (ATF 140 III 555).

En principe, toute personne peut être désignée comme représentant conventionnel, à condition qu'elle n'agisse pas à titre professionnel. La représentation

conventionnelle repose sur les pouvoirs donnés au représentant par la personne représentée (art. 32 ss CO) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_803/2019 du 3 avril 2020 consid. 3.3).

Le tribunal peut ordonner aux parties dont le domicile ou le siège se trouve à l'étranger d'élire en Suisse un domicile de notification (art. 140 CPC).

Une élection de domicile en Suisse est superflue lorsque la partie a un représentant ou une succursale en Suisse où la notification peut valablement s'accomplir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2021 du 6 juillet 2022 consid. 5.3).

En l'espèce, l'appelant est fondé à représenter son épouse à titre conventionnel. Il dispose à cet égard d'une procuration valable. L'appel est également recevable sous cet angle.

Il n'y a pas lieu d'impartir à l'appelante un délai pour élire domicile en Suisse, comme le voudrait l'intimé, la procuration en faveur de son époux valant également domicile de notification au domicile de celui-ci, à qui tous les actes de la procédure d'appel ont d'ailleurs été transmis.

2. Les appelants ont allégué des faits non soumis au Tribunal et produit des pièces nouvelles. Ils ont pris des conclusions nouvelles dans leurs écritures du 16 octobre 2023.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées par l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

2.2 En l'espèce, les pièces et allégués en relation avec le dépôt de l'appel et de la réponse du 16 octobre 2023 sont recevables. En revanche les allégués nouveaux et les pièces qui y étaient jointes sont irrecevables, car antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, et les appelants n'exposent pas pour quelle raison ils n'ont pas été en mesure d'en faire état devant les premiers juges. Les conclusions 4 à 6 contenues dans les écritures reçues par la Cour le 17 octobre 2023 sont nouvelles et partant irrecevables, car ne reposant sur aucun fait ou moyen de preuve nouveaux.

3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables les écritures de B_____ du 3 septembre 2023.

3.1 Le Tribunal notifie la demande au défendeur et lui fixe un délai pour déposer une réponse écrite (art. 222 al. 1 CPC).

Les délais fixés judiciairement peuvent être prolongés pour des motifs suffisants lorsque la demande en est faite avant leur expiration (art. 144 al. 2 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable l'existence de " justes motifs ", dont il appartient au juge de vérifier s'il s'agit de circonstances qui, selon l'expérience générale de la vie, sont de nature à empêcher l'observation du délai ou du moins à contrarier l'exécution en temps voulu de l'acte de procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5D_174/2013 du 15 janvier 2014, consid. 4.4).

3.2 En l'espèce, la réponse de l'appelante à la requête de l'intimé devant le Tribunal a été expédiée après l'échéance du délai le 29 août 2022. C'est à bon droit que le Tribunal a refusé de prolonger le délai fixé par ordonnance du 17 juin 2022, les motifs allégués par les appelants étant d'ordre général et justifiés par aucune pièce, et déclaré irrecevable l'écriture du 3 septembre 2022.

Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point. Le contenu de cette écriture n'est par ailleurs pas déterminant pour l'issue du litige.

- 4.** Les appelants font grief au Tribunal de les avoir condamnés à verser à l'intimé les sommes de 7'160 fr. plus intérêts, "correspondant aux loyers de septembre à décembre 2020", soutenant avoir réglé les indemnités pour cette période. De plus, ils auraient été libérés de toutes obligations envers l'intimé pour la période postérieure au 31 décembre 2020, suite à un accord passé avec la régie. Un bail tacite aurait été conclu avec les sous-locataires dès janvier 2021 au plus tard. Ils ne remettent pas en cause de façon motivée leur condamnation au paiement de 236 fr. 95.

Dans son appel joint, l'intimé reproche au Tribunal d'avoir condamné les appelants à lui verser des indemnités de janvier à avril 2021, tout en retenant que les locaux avaient été restitués le 21 juillet 2021. Il conclut donc à la condamnation de ceux-ci au paiement de 12'530 fr. correspondant à sept mois d'indemnités plus charges (janvier à juillet 2021).

4.1.1 A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Le non-respect de cette obligation par le locataire entraîne sa responsabilité contractuelle et implique qu'il répare le dommage en résultant pour le bailleur, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

A titre de dommages et intérêts, le bailleur pourra notamment lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle

générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1053; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

4.1.2 La sous-location est un contrat de bail à loyer à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. La sous-location ne crée aucun lien contractuel direct entre le bailleur et le sous-locataire.

Le locataire reste responsable du paiement du loyer. Ainsi, même si le sous-locataire ne paie pas son loyer, le locataire doit néanmoins continuer à s'acquitter du sien en main du bailleur. Si le sous-locataire reste dans les locaux après la fin du bail principal, le locataire va 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 (BOHNET/CARRON/MONTINI, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2017, n. 64 et 66 ad art. 262 CO).

4.1.3 La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Il peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concludants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.; LCHAT, *op.cit.*, p. 203). Cela étant, pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat (art. 1 CO). En matière de bail, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 et 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 précité consid. 4.1; 4A_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1).

4.2 En l'espèce, comme retenu à bon droit par le Tribunal, les appelants n'ont pas établi l'existence d'un accord avec l'intimé, qui les dispenserait de s'acquitter des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la libération des locaux. Ils n'ont produit aucune pièce recevable à cet égard, et la représentante de la régie entendue par le Tribunal a contesté l'existence d'un tel accord. La lettre adressée au Ministère public le 19 mai 2020 est dénuée de force probante, le nom de la personne apparaissant sur le courrier n'étant pas le nom des sous-locataires de l'appartement litigieux. En revanche, le fait que les appelants aient entrepris des travaux dans l'appartement litigieux (dont ils demandent remboursement) les 19 et 20 juillet 2021 démontre qu'à cette date, ceux-ci s'estimaient encore liés à l'intimé et responsables de la restitution des locaux.

L'existence d'un bail tacite entre l'intimé et les sous-locataires n'a pas non plus été démontrée. A cet égard, la procédure n'a pas permis d'établir à quel moment la régie avait eu connaissance de la sous-location. Même si tel était le cas en avril 2020

comme le soutiennent les appelants, il ne pourrait encore en être déduit qu'elle aurait consenti à la conclusion d'un nouveau contrat avec les sous-locataires, dont elle a par ailleurs sollicité l'évacuation dès janvier 2021.

Comme soutenu par l'intimé, c'est manifestement par inadvertance que le Tribunal a condamné les appelants au paiement des indemnités pour occupation illicite seulement jusqu'en avril 2021 et non jusqu'en juillet 2021, date de restitution des locaux.

C'est à tort que les appelants soutiennent que le Tribunal les aurait condamnés à payer des indemnités pour occupation illicite de septembre à décembre 2020. Leur grief à cet égard tombe dès lors à faux.

Au vu de ce qui précède, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et les appelants seront condamnés à verser à l'intimé la somme de 12'530 fr. plus intérêts à 5% dès le 15 avril 2021 (date moyenne), correspondant à sept mois de loyer, plus charges. Il ne sera pas revenu sur leur condamnation au paiement de 236 fr. 95, faute de grief motivé sur ce point.

5. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 3_____ concernant les postes 1 et 2 (ch. 4 du dispositif).

L'intimé a conclu sur appel joint à ce que l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3_____ soit levée à concurrence de la totalité de 8'950 fr. pour le poste 1 et non seulement de 7'160 fr., et à ce que celle formée au commandement de payer, poursuite n° 6_____, soit également levée à concurrence de 3'580 fr. (poste 1).

5.1 Le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition peut agir par la voie de la procédure civile ou administrative pour faire reconnaître son droit. Il ne peut requérir la continuation de la poursuite qu'en se fondant sur une décision passée en force qui écarte expressément l'opposition (art. 79 al. 1 LP).

L'autorité saisie en vertu de cette disposition a alors la compétence de prononcer la mainlevée de l'opposition, totalement ou à concurrence d'un montant déterminé, en même temps qu'elle statue sur le fond (ATF 107 III 60 = JdT 1983 II 90, 93).

5.2 En l'espèce, au vu de ce qui précède, l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3_____, sera levée à concurrence de la totalité du montant en poursuite figurant dans le poste 1, soit 8'950 fr., comme sollicité par l'intimé sur appel joint. L'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 6_____, sera également levée à concurrence de 3'580 fr. (poste 1), comme sollicité par l'intimé sur appel joint. Le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera réformé dans cette mesure.

6. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir ordonné la libération des sûretés, puisqu'ils estiment ne rien devoir à l'intimé.

6.1 La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire portant sur une créance relative au contrat de bail (art. 257e al. 3 CO; art. 4 LGFL).

Le jugement qui constate la créance et condamne le locataire à payer au bailleur le montant de celle-ci doit préciser que le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue, pour autant naturellement que le bailleur ait pris une conclusion dans ce sens (ACJC/720/2016 du 23 mai 2016).

6.2 En l'espèce, dans la mesure où, aux termes du présent arrêt, les appelants sont condamnés à verser à l'intimé différents montants supérieurs à celui de la garantie, l'intimé obtiendra la libération des sûretés sur présentation de celui-ci. En tant que de besoin, la libération de la garantie de loyer constituée auprès de D_____ SA en date du 31 janvier 2017 (police n° 4_____) en faveur de l'intimé sera confirmée. Par souci de clarté, le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et intégré au dispositif du présent arrêt.

7. Dans un dernier grief, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné la régie à leur rembourser le montant des travaux payés par S_____.

7.1.1 Le locataire doit assumer les travaux de nettoyage, les menues réparations qui lui incombent durant le bail, de même que la réparation des dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Excèdent notamment l'usure normale des parois noircies, des tapisseries déchirées, des marques ou coups sur le lavabo, des taches sur la moquette ou les tapisseries, une poignée de porte cassée. Résultent en revanche d'une usure normale le jaunissement des tapisseries, des traces de meubles et de tableaux sur les murs, de petites marques sur les parquets (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 1042 et 1045-1046).

7.1.2 La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante. L'une comme l'autre s'examinent au regard du droit matériel (JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015, n. 181 p. 66). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

7.2 En l'espèce, comme retenu à juste titre par le Tribunal, les factures dont les appelants réclament le remboursement ont été établies au nom de S_____ et payées par elle, ce que celle-ci a confirmé en audience. Bien qu'elle ait déclaré avoir agi pour le compte des locataires, aucune preuve n'est apportée quant à une éventuelle cession de créance. Ainsi, les titulaires d'un éventuel droit au remboursement des travaux précités, pour autant qu'il soit établi ce qui n'est pas évident, ne sont pas les appelants, dont les conclusions doivent être ainsi rejetées et, partant, le jugement confirmé en ce qu'il les déboute de toutes autres conclusions (ch. 6 du dispositif).

8. La procédure est gratuite (art. 22 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/422/2023 rendu le 22 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6960/2022.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 8 septembre 2023 par C_____ contre ce même jugement.

Au fond :

Annule les chiffres 3, 4 et 5 du dispositif du jugement attaqué.

Cela fait, statuant à nouveau sur ces points:

Condamne A_____ et B_____ à verser à C_____ les sommes de 12'530 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2021 et de 236 fr. 95.

Lève l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3_____, à concurrence de 8'950 fr. (poste 1) et de 236 fr. 95 (poste 2), ainsi que l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 6_____, à concurrence de 3'580 fr. (poste 1).

Ordonne la libération, en faveur de C_____, de la garantie de loyer référence 4_____ de 4'950 fr. constituée par A_____ et B_____ auprès de D_____ SA le 31 janvier 2017, le montant ainsi libéré venant en déduction des sommes susmentionnées.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.