

## **GE\_GERICHTE ACJC/419/2018 vom 9. April 2018**

GE Cour de justice, 2018-04-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_419\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_419_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/419/2018 du 9 avril 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/419/2018 del 9 aprile 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 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). En l'espèce, la demande en paiement porte sur la somme de 8'701 fr., hors intérêts. La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr. Seule la voie du recours est ouverte.

#### **E. 1.2**

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

#### **E. 1.3**

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

#### **E. 1.4**

Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC). Ainsi, les allégués des recourants, mentionnés sous let. B.a., chiffres 2 et 3 de la partie EN FAIT, qui sont nouveaux, sont irrecevables, de même que les pièces nouvelles qu'ils ont produites en appel. Il en va de même de la pièce nouvelle de l'intimée.

#### **E. 2**

Dans un premier grief, les recourants font valoir n'avoir pas pu se défendre en première instance, du fait de leur absence.

Or, leur demande de nouvelle convocation d'audience, en raison de leur défaut, a fait l'objet d'un jugement du Tribunal du 28 juin 2017 qui est entré en force, faute d'avoir été attaqué.

Ce premier grief est ainsi infondé.

#### **E. 3**

Les recourants remettent ensuite en question la somme allouée à l'intimée, à savoir les loyers, charges comprises, du 1er janvier au 15 mars 2016.

- 6/9 -

C/428/2017 Ils concluent à ce que leur condamnation soit limitée au paiement d'un mois de loyer, au motif que la relocation aurait pu intervenir plus tôt si le loyer avait été adapté à l'état de la chose. Ils contestent également être redevables des acomptes provisionnels pour charges, faute d'avoir occupé l'appartement après le 21 décembre 2015.

#### **E. 3.1**

D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et arrêts cités). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur n'est pas juridiquement tenu, lorsque la chose louée lui est restituée de manière anticipée, d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement. Cependant, dans la mesure où, en vertu de l'art. 264 al. 3 let. b in fine CO, il doit admettre l'imputation sur le loyer des profits auxquels il a intentionnellement renoncé, il lui incombe de réduire son dommage et, pour ce faire, de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer lui-même de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.4; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il ne saurait être reproché à la bailleuse de n'avoir pas procédé à une réfection de l'appartement, ni adapté le loyer à la baisse, dans le cadre de son obligation de participer activement à la recherche d'un locataire de remplacement.

En effet, il n'a pas été établi que le loyer serait trop élevé ou que l'appartement se trouverait dans un état inapproprié. Dès lors, si les locataires sortants n'étaient tenus que de trouver un locataire disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, on ne saurait exiger de la bailleuse qui n'avait qu'une obligation secondaire quant à la relocation de la chose louée avant l'échéance, dans le cadre de son obligation de réduire son dommage, qu'elle réduise ses prétentions ou entreprenne des travaux.

- 7/9 -

C/428/2017 Ces exigences sont d'autant plus infondées que les locataires sortants n'ont proposé aucun locataire de remplacement après avoir libéré les lieux.

### **E. 3.3**

S'agissant des acomptes pour charges, ils sont dus, peu importe que l'appartement soit occupé ou non par les locataires sortants, dans la mesure où la responsabilité de ces derniers porte sur toutes les obligations contractuelles, en vertu du principe "pacta sunt servanda", le contrat étant maintenu jusqu'à son échéance, faute de relocation antérieure. Le deuxième grief des recourants, visant les éléments constitutifs de la somme qui leur est réclamée, est également infondé.

### **E. 4**

Le dernier grief des recourants porte sur les intérêts moratoires de 5% l'an que le Tribunal a appliqués à la somme due dès le 15 février 2016 (date moyenne).

#### **E. 4.1**

Aux termes de l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel. En application de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage contraire. Conformément aux Conditions générales et règles et usages locatifs dans le Canton de Genève (édition 2006), applicables au bail à teneur du contrat signé entre les parties, le loyer et les acomptes pour charges sont payables par mois et d'avance.

#### **E. 4.2**

Faute de disposition légale contraire, il ne saurait être fait exception à l'application de la disposition générale de l'art. 104 CO, en matière de bail à loyer. Les locataires étaient en demeure de payer les arriérés de loyers et de charges dus, par mois d'avance, à raison du contrat, dès le 31 décembre 2015, pour le loyer du mois janvier 2016 et dès le 28 février 2016, pour celui de mars 2016. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a alloué des intérêts moratoires à la bailleuse. En outre, au regard des dates d'échéance des loyers et acomptes pour charges précitées, la date moyenne retenue par le Tribunal pour le calcul des intérêts, au 15 février 2016, n'est pas critiquable. Le dernier grief des recourants étant aussi infondé, le recours sera en conséquence rejeté.

#### **E. 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).

- 8/9 -

C/428/2017 \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/428/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 10 juillet 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/581/2017 rendu le 15 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/428/2017-4-OSD. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui

suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.