

# **GE\_GERICHTE ACJC/568/2016 vom 31. August 2015**

GE Cour de justice, 2015-08-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_568\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_568_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/568/2016 du 31 août 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/568/2016 del 31 agosto 2015

## **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). 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). En l'espèce, les baillereses ont notamment conclu en première instance au paiement d'un total de 28'263 fr., comprenant notamment la moitié du loyer et des charges pour le mois d'août 2012, ainsi que les mois de septembre à décembre 2012. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

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.

- 8/14 -

C/17958/2012 Le jugement attaqué ayant été communiqué aux parties par plis du 1er septembre 2015, l'appel, déposé le 23 septembre 2015, 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.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les appelantes ont déposé, avec leur appel, un lot de dix-neuf pièces. Les treize premières ont déjà été produites en première instance, tandis que les six dernières sont des copies de certains documents issus du dossier du Tribunal. Il ne s'agit donc pas de nouveaux moyens de preuve et ces pièces font partie de la procédure. Les pièces déposées avec la réplique du 26 octobre 2016 sont, en partie, antérieures au dépôt de l'appel. Elles concernent

toutes une situation sans lien avec la présente cause portant sur la situation d'un tiers et ont pour but, selon les appelantes, de fournir un exemple de la délivrance de certaines attestations de non-poursuite. En tant que telles, elles auraient pu être déposées dès la procédure de première instance. De plus, leur pertinence est douteuse, puisqu'elles concernent la situation de personnes tierces, non impliquées dans la présente cause. Dès lors qu'elles ne remplissent pas les exigences de l'art. 317 CPC, elles sont irrecevables et doivent être écartées du dossier, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 3.1**

Les appelantes se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 264 CO. Elles considèrent que le Tribunal a erré en reconnaissant que les dossiers présentés par les intimés auraient dû être acceptés. S'agissant du dossier de F\_\_\_\_\_, les appelantes font valoir qu'elles n'auraient pas été en mesure de l'assigner en justice ni d'engager une poursuite contre lui, compte tenu de son immunité diplomatique. De plus, aucun des candidats proposés ne se serait contenté d'un bail d'une durée résiduelle de quatre mois et demi, compte tenu de la durée du contrat limitée au 31 décembre 2012. De manière générale, les appelantes soutiennent qu'il incombait aux intimés de fournir tous les renseignements nécessaires concernant notamment la solvabilité des candidats présentés. Dans la mesure où les intéressés n'étaient pas parvenus à le faire, c'était à juste titre que les appelantes avaient refusé de les libérer du bail.

- 9/14 -

C/17958/2012

### **E. 3.2**

En application de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Selon l'art. 9 du Contrat cadre romand de baux à loyer (CCR), lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai au terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions qu'à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin du mois. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail, ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO).

#### **E. 3.2.1**

La solvabilité au sens de l'art. 264 CO constitue une notion juridique qui vise le paiement du loyer et des frais accessoires. Cette notion juridique doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère et ne doit pas reposer sur des principes absolus ni fixer des cadres rigides. Ainsi, l'application d'un taux d'effort au-delà duquel un locataire est considéré comme insuffisamment solvable au sens de l'art. 264 CO a été rejetée par la jurisprudence (ATF 119 II 36 consid. 3d). La notion de solvabilité du locataire de remplacement implique que l'ensemble des revenus du locataire lui permette de s'acquitter du loyer, mais il n'est pas nécessaire que ses revenus soient équivalents à ceux du locataire

sortant. L'existence de poursuites en cours peut être un indice, étant toutefois précisé que la solvabilité visée à l'art. 264 al.1 CO n'est pas une notion de droit des poursuites, mais une notion spécifique à cette disposition du droit du bail (cf. TERRAPON, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, 12ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, page 13, ch. 4.1). D'une manière générale, savoir si tel locataire de remplacement peut être raisonnablement imposé au bailleur est une question à résoudre de cas en cas, au vu de l'ensemble des circonstances propres au litige (ATF 119 II 36 consid. 3d). Dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée d'un bail de durée déterminée, le locataire de remplacement doit en principe accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat. Lorsque la période résiduelle du bail est courte, le locataire de remplacement doit également s'en contenter. Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. CHAIX, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II pages 49 et suivantes, page 67 et note n° 115).

- 10/14 -

C/17958/2012

### **E. 3.2.2**

Le devoir de réduire le dommage implique aussi que le bailleur prête son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ce qui suppose qu'il examine sérieusement et, le cas échéant, accepte les candidatures valables qui lui sont soumises (ATF 117 II 158). En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne suffisent pas à cet égard. Constituent de justes motifs, en revanche, une inimitié entre bailleur et candidat, la rivalité commerciale, le danger de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé. En outre, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 159 consid. 3b). Le bailleur qui refuse un locataire de remplacement pour des motifs de nationalité, de sexe, de race, de religion ou d'état civil, qui sont des motifs étrangers au but du contrat, commet toutefois un abus de droit. Dans une affaire tessinoise, la Cour d'appel du Tribunal cantonal du Tessin a retenu qu'il y avait abus de droit, de la part du bailleur, à refuser un locataire de remplacement souhaitant reprendre le bail à un loyer plus bas en lien avec une modification de l'usage, puis à conclure un contrat aux mêmes conditions que celles proposées par le locataire candidat, mais avec un tiers (TC TI du 31.03.2004 consid. 4.2, MP 2006 200). Dans un autre arrêt cantonal, l'abus de droit a également été reconnu pour le comportement d'un bailleur qui refuse un candidat repreneur tout en lui donnant en location d'autres locaux également vacants dans le même immeuble. Le comportement du bailleur a été considéré comme contradictoire, constitutif d'abus de droit. A tout le moins, le refus du candidat de remplacement ne reposait pas sur de justes motifs, ce qui entraînait la fin de l'obligation du locataire de verser le loyer et les charges, dès la restitution de la chose louée (Gerichtspräsidenten-amt Courtelary du 21.6.1995, MP 1997 16 cité par PICHONNAZ, L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer, p. 158, n. 38, in 18ème séminaire sur le droit du bail, Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel, Bâle 2014). Jurisprudence et doctrine admettent également que le bailleur a un devoir de réduire sa propre créance en cas de défaillance du locataire sortant, lorsqu'aucun candidat de remplacement approprié n'est proposé. Le bailleur a l'obligation de

se montrer actif, en rappelant, dans un premier temps, le locataire sortant à ses obligations et, si cela ne sert à rien ou apparaît objectivement inutile, en recherchant lui-même un nouveau locataire. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36; 117 II 158, DB 1992 n. 7).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, les intimés ont présenté, avec leur courrier du 13 juillet 2012, la candidature de F\_\_\_\_\_, diplomate auprès de la Mission permanente d'Israël à Genève.

- 11/14 -

C/17958/2012 Ce dossier était accompagné de la photocopie du passeport du candidat, ainsi que d'une attestation, établie par la Mission susmentionnée, confirmant que l'intéressé prendrait ses fonctions en juillet 2012 et que son salaire mensuel s'élèverait à 20'000 fr. Sur la base de ces documents, rien ne permet de craindre une éventuelle insolvabilité du candidat. En effet, le simple fait que l'intéressé bénéficie du statut de diplomate, sous l'angle notamment de la Convention de Vienne, ne permet pas de retenir que sa solvabilité serait douteuse. Dans ce cas précis, l'impossibilité de produire une attestation de non-poursuite, s'expliquait, d'une part, par le statut du candidat proposé et, d'autre part, en raison de son domicile à l'étranger avant juillet 2012. Il est vrai qu'il incombe au locataire sortant, soit en l'occurrence aux intimés, de fournir tous les renseignements nécessaires sur le candidat, qui permettraient d'apprécier sa solvabilité, parmi lesquels les extraits du registre des poursuites (CHAIX, op. cit., p. 68), le bailleur n'en a toutefois pas moins l'obligation de procéder à une appréciation au cas par cas de chaque situation particulière, sans faire de la transmission d'un document en particulier, par exemple d'une attestation des poursuites, une exigence formelle imposée en toutes circonstances. Lorsque les informations transmises au bailleur permettent de se faire une idée suffisante de la situation financière du candidat proposé et donc de sa solvabilité, le bailleur ne peut légitimement pas écarter ce locataire de remplacement sur la base de la seule absence d'une attestation de non-poursuite.

Contrairement à ce qu'affirment les appelantes, l'impossibilité d'engager des poursuites, fondée sur le droit suisse des poursuites et faillites, à l'encontre de personnes au bénéfice du statut de diplomate, ne rend pas la situation du bailleur plus difficile, en cas de retard dans le paiement du loyer. En effet, les règles découlant des accords de siège conclus par la Confédération permettent de faire intervenir les institutions diplomatiques compétentes afin d'obtenir un règlement satisfaisant de différends relevant du droit privé. Sous cet angle, il n'y pas lieu de craindre que l'efficacité des dispositions prévues par la Convention de Vienne et le droit fédéral applicable en matière de privilèges, immunités et facilités diplomatiques, soit moindre que celle du droit suisse des poursuites et faillites. Quant au taux d'effort qu'aurait dû consentir le candidat F\_\_\_\_\_, il n'apparaît pas comme excessif. Dans leur appel, les bailleresse ne le prétendent d'ailleurs pas. S'agissant de leur solvabilité, les considérations qui précèdent sont également valables pour la candidature des époux G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_. Il ressort en effet des documents transmis aux appelantes, par l'intermédiaire de la régie, que les intéressés bénéficiaient d'un revenu annuel brut supérieur à 225'000 francs. Une attestation de l'employeur de ce candidat confirme ce qui précède, ainsi que le fait que les intéressés étaient domiciliés hors de Suisse jusqu'à l'été 2012. Dans ce contexte, les informations fournies devaient être considérées comme suffisantes

- 12/14 -

C/17958/2012 pour évaluer la solvabilité des locataires de remplacement sans faire de la production d'un acte de non-poursuites une exigence absolue.

### **E. 3.3.1**

Selon l'art 264 al.1 CO, le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Ces conditions concernent non seulement la durée du bail et le montant du loyer, mais aussi toutes les autres clauses particulières du bail. Les appelantes insistent sur le fait que le candidat F\_\_\_\_\_, de même que les époux G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, ne se seraient pas contentés d'un bail avec une durée résiduelle de quatre mois et demi. Les éléments réunis en première instance ne permettent pas d'établir clairement les intentions du candidat F\_\_\_\_\_ sur ce point précis. L'intéressé a rempli et signé un formulaire d'inscription auprès de la représentante des appelantes, sans poser aucune exigence quant à la durée du bail, ou à la conclusion d'un nouveau contrat dans de nouvelles conditions. Le témoin J\_\_\_\_\_ a toutefois déclaré qu'à son souvenir les deux candidats présentés avaient indiqué ne pas être disposés à reprendre le bail pour une durée limitée au 31 décembre 2012. Quoiqu'il en soit, lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement, qui lui sont proposés en application de l'art. 264 al. 1 CO, elle doit le faire dans les limites de l'art. 2 al. 2 CC, à savoir dans le respect des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Elle ne doit notamment pas adopter un comportement contradictoire, tels que ceux décrits dans la jurisprudence cantonale citée plus haut. Ainsi, le fait de refuser une candidature pour un motif qui s'avère, quelques mois plus tard, inconsistant, peut être constitutif d'un abus de droit (cf. consid. 3.2.3, supra). Par courrier du 16 juillet 2012, les appelantes ont immédiatement refusé les deux dossiers de locataires de remplacement proposés par les intimés, en exigeant un engagement spécifique des candidats proposés selon lequel le bail ne serait repris que jusqu'à fin décembre 2012. La justification de cette exigence repose, selon ce courrier de juillet 2012, sur la durée expressément limitée du bail litigieux. Simultanément, les appelantes ont offert ce même appartement à la relocation dès le mois d'août 2012, puis par la suite elles ont reloué l'appartement litigieux dès le 1er mars 2013 à un loyer inférieur et ce, jusqu'au 28 février 2015. Ces éléments démontrent que la partie appelante avait, dès l'été 2012, l'intention de poursuivre la mise en location du logement en question au-delà du 31 décembre 2012. La justification du refus des bailleuses entre ainsi en contradiction avec leur comportement puisqu'elles ont entrepris des démarches en vue de remettre en location le même appartement, au-delà de la fin 2012. Au cours de la procédure de première instance, elles n'ont fait valoir aucun intérêt particulier à mettre un terme effectif à la mise à bail pour cette échéance. L'objet loué n'était, par exemple, pas destiné à subir des travaux dès le début 2013, ni à être reloué à un tiers désigné par les appelantes.

- 13/14 -

C/17958/2012 Il s'en suit que les appelantes ont invoqué, en juillet 2012, l'art. 264 al. 1 CO, dans un but uniquement formaliste, sans utilité matérielle effective, du point-de-vue de la défense de leurs propres intérêts. Il découle de ce qui précède que, comme l'ont retenu les premiers juges, le refus des appelantes d'accepter les candidats de remplacement proposés doit en l'espèce être considéré comme un comportement contradictoire, relevant de l'abus de droit. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les appelantes n'avaient pas de motifs valables pour refuser les candidats proposés. Le grief de violation de l'art. 264 CO est dès lors mal fondé, et doit être rejeté. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

#### **E. 4**

Les appelantes ont également pris des conclusions constatatoires, qui sont irrecevables, dès lors qu'elles portent en réalité sur une question préjudicielle au différend entre les parties, lequel fait matériellement l'objet de la présente cause (cf. notamment ATF 138 III 378 consid. 2.2).

#### **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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Il n'est pas non plus fixé de dépens en faveur de l'une ou l'autre des parties. \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/17958/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/953/2015 rendu le 31 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17958/2012-4 OSD. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR 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. 1.1).

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