

GE_GERICHTE C/14843/2013 vom 30. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14843_2013

FR: GE_GERICHTE C/14843/2013 du 30 avril 2015

IT: GE_GERICHTE C/14843/2013 del 30 aprile 2015

Regeste

RÉSILIATION ANTICIPÉE; LOCATAIRE DE REMPLACEMENT | CO.264.1;
CO.264.2; CO.264.3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.03.2016 C/14843/2013

RÉSILIATION ANTICIPÉE; LOCATAIRE DE REMPLACEMENT | CO.264.1;
CO.264.2; CO.264.3

C/14843/2013 ACJC/298/2016 du 07.03.2016 sur JTBL/531/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : RÉSILIATION ANTICIPÉE; LOCATAIRE DE REMPLACEMENT
Normes : CO.264.1; CO.264.2; CO.264.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE
ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14843/2013 ACJC/298/2016
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 7 mars 2016
Entre A _____ , anciennement domicilié 1 _____ , Genève, appelant d'un jugement rendu
par le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2015, comparant par Me Pascal PÉTROZ,
avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il
fait élection de domicile, et B _____ et C _____ , domiciliés _____ , Genève, intimés,
comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude
duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 30 avril 2015, expédié
pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné
A _____ à payer à B _____ et C _____ la somme de 49'500 fr. plus intérêts à 5% dès le 15
novembre 2012 (ch. 1 du dispositif), a déclaré non fondée l'opposition formée au
commandement de payer, poursuite n°2 _____, à due concurrence (ch. 2), a débouté les
parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En
substance, les premiers juges ont retenu que A _____ avait restitué les locaux de manière
anticipée dans le courant du mois de mai 2012, mais n'avait pas satisfait à son obligation de
présenter un locataire de remplacement, de sorte qu'il était redevable du paiement du loyer
jusqu'à l'échéance du bail, soit jusqu'au 31 mars 2013. Les premiers juges ont par ailleurs
considéré que B _____ et C _____ (ci-après également : les bailleurs) avaient respecté
leurs obligations, en recherchant de leur côté des locataires et en baissant le prix du loyer.
B. a. Par acte déposé le 1 er juin 2015 au greffe de la Cour de justice, A _____ (ci-après
également : le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il
conclut, principalement, avec suite de frais et dépens, à ce que les bailleurs soient
condamnés à lui payer la somme de 5'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er juin 2012, à
ce qu'il soit ordonné à la D _____ de libérer en sa faveur la garantie de loyer d'un montant
de 16'500 fr., compte n° _____, concernant l'appartement sis 3 _____, _____ Genève, et,
subsidièrement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour qu'il statue à nouveau
dans le sens des considérants. b. Dans leur réponse du 3 juillet 2015, les bailleurs concluent

au déboulement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Conjointement à leur réponse, les intimés produisent une pièce nouvelle, soit une attestation de l'Office cantonal de la population et des migrations, datée du 29 juin 2015, dont il ressort que A_____ n'est plus domicilié dans le canton de Genève. c. L'appelant a répliqué le 27 juillet 2015 et les intimés ont dupliqué le 20 août 2015, soit dans les délais fixés par le greffe de la Cour de justice, et ont persisté dans leurs conclusions. d. Les parties ont été avisées le 20 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. B_____ et C_____ sont propriétaires d'un appartement _____ de l'immeuble sis 3_____ à Genève. b. La gérance de cet appartement a été confiée à E_____, dont l'associé gérant est F_____. c. Le 2 mars 2011, les propriétaires, représentés par E_____, ont conclu avec A_____, locataire, un contrat de bail portant sur l'appartement susmentionné, pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012, avec renouvellement tacite d'année en année, sauf avis contraire et écrit des parties trois mois avant la fin du bail. Le loyer a été fixé à 5'500 fr. par mois, charges incluses. d. Un dépôt de garantie n° _____ a été constitué par le locataire auprès de E_____, à hauteur de 16'500 fr., en date du 31 mars 2011. e. Au début de l'année 2012, A_____ est entré en négociation afin de prendre à bail un appartement situé 1_____ à Genève. Dans ce contexte, A_____ a mandaté la société G_____, dont F_____ est l'associé gérant, afin de trouver un locataire de remplacement pour l'appartement sis 3_____ à Genève. Les bailleurs ont été informés de ce fait. f. Dès février 2012, des démarches ont été entreprises par G_____ pour relouer l'appartement sis 3_____. Les bailleurs ont eux aussi entrepris des recherches, par l'intermédiaire de E_____. Interrogé par le Tribunal s'agissant du potentiel conflit d'intérêt dans lequel il se trouvait, ayant été mandaté tant par les bailleurs (par l'intermédiaire de E_____) que par le locataire (par l'intermédiaire de G_____), F_____ a déclaré que A_____ savait pertinemment qu'il assurait ces deux fonctions et que cela ne posait, dès lors, aucun problème. g. Au mois de février 2012, un couple _____, les époux H_____, après avoir visité l'appartement, ont fait une offre de reprise du contrat de bail, dès le 1^{er} mars 2012, pour un loyer de 5'000 fr. par mois, charges incluses, pendant une période de 18 mois, soit du 1^{er} mars 2012 au 31 août 2013, puis de 5'500 fr. par mois, charges incluses, par la suite. Dans un premier temps, les époux H_____, F_____ et A_____ avaient envisagé le fait que ce dernier acquitterait la différence mensuelle de 500 fr. pendant douze mois, soit jusqu'à l'échéance de son contrat de bail. A réception de l'offre des époux H_____, F_____ a interpellé A_____ quant au fait d'accepter six mois supplémentaires de différence de loyer (500 fr. par mois), au-delà des douze mois qu'il avait préalablement acceptés. F_____ indiquait à ce sujet à l'appelant qu'il estimait que les époux H_____ « jouaient un jeu », puisque leurs revenus leur permettaient d'assumer un loyer deux fois supérieur à celui de l'appartement litigieux. A_____ n'a pas accepté d'entrer en matière sur les six mois supplémentaires, se rangeant aux arguments de F_____. h. Le 8 mars 2012, A_____ a signé un contrat de bail pour l'appartement sis 1_____, à Genève, contrat qui est entré en vigueur le 1^{er} avril 2012. i. Dans la mesure où aucun locataire de remplacement n'avait encore été trouvé, il n'a pas libéré l'appartement litigieux avant le mois de mai 2012. C'est dans le courant de ce mois qu'il a renvoyé les clés par courrier recommandé à F_____, en sa qualité de représentant des bailleurs. A_____ a par ailleurs cessé de payer le loyer à compter du 1^{er} juillet 2012. j. Au début de l'été 2012, constatant que leur locataire ne parvenait pas à trouver un repreneur, les bailleurs ont pris la décision de revoir le loyer à la baisse, en le diminuant à 4'500 fr. par mois, charges incluses. k. Le 19 juillet 2012, E_____ a reçu une offre pour la

location de l'appartement, dès le 1^{er} août 2012, pour un loyer de 3'500 fr. par mois, charges incluses. Cette offre n'a pas été retenue, sans que A_____ ne soit contacté quant à l'éventualité de prendre à sa charge la différence de loyer. l. Le 21 septembre 2012, le locataire, sous la plume de son Conseil, a déclaré résilier son contrat de bail pour la prochaine échéance utile. Dans ce courrier, A_____ reconnaissait demeurer, en l'état, lié par le contrat de bail, mais considérait que l'on ne pouvait lui réclamer un quelconque dommage, ce dernier étant imputable à G_____, plus précisément à F_____, mandataire tant des bailleurs que du locataire, qui, alors qu'il en avait accepté le mandat, n'avait pas déployé l'activité nécessaire destinée à trouver un candidat de remplacement pour l'appartement. m. Le 17 octobre 2012, un commandement de payer, poursuite n°4_____, a été notifié au locataire, pour un montant de 16'500 fr., représentant les arriérés de loyer de juillet à septembre 2012. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition. n. Par jugement du 8 avril 2013, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande en paiement des bailleurs déposée en cas clair et tendant à faire lever l'opposition au commandement de payer. o. Au fil des mois, le représentant des bailleurs a fait visiter l'appartement à plusieurs dizaines de candidats potentiels, en vain. Finalement, le 8 mars 2013, un nouveau bail a été signé, avec prise d'effet au 1^{er} avril 2013, pour un loyer de 4'200 fr. par mois, charges incluses. p. Le 5 juin 2013, un nouveau commandement de payer, poursuite n°2_____, a été notifié au locataire pour un montant de 49'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2012, représentant les arriérés de loyer du 1^{er} juillet 2012 au 31 mars 2013. Ce commandement de payer a également été frappé d'opposition. q. Par requête déposée le 4 juillet 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 30 septembre 2013 et portée devant le Tribunal le 21 octobre 2013, les bailleurs ont conclu à ce que le Tribunal condamne le locataire à leur payer la somme de 49'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2012, prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n°2_____, notifiée le 5 juin 2013, et déboute le locataire de toute autre ou contraire conclusion. L'affaire a été enregistrée sous le numéro C/14843/2013. r. Par requête déposée le 10 janvier 2014 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 24 mars 2014 et portée devant le Tribunal le 23 avril 2014, le locataire a conclu à ce que le Tribunal ordonne la jonction de cette nouvelle procédure avec la procédure susmentionnée initiée par les bailleurs, condamne ces derniers à lui restituer la somme de 5'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2012, pour le loyer du mois de juin 2012, étant donné qu'il avait quitté les locaux courant mai 2012, ordonne à la D_____ de libérer en sa faveur la garantie de loyer d'un montant de 16'500 fr. et déboute les bailleurs de toute autre ou contraire conclusion. Cette procédure a été inscrite sous référence C/573/2014. s. Lors de l'audience du 18 juin 2014, le Tribunal a ordonné, d'entente entre les parties, la jonction des deux causes susmentionnées sous le numéro C/14843/2013. A_____ a déclaré avoir mandaté la société G_____ à partir du 1^{er} janvier 2012, pour trouver un locataire de remplacement. De nombreuses visites, soit près de trente, avaient été organisées. Les seuls à avoir manifesté leur intérêt étaient les époux H_____, qui avaient toutefois souhaité négocier le loyer, afin qu'il soit de 5'000 fr. par mois, charges incluses, du 1^{er} mars 2012 au 31 août 2013. A_____ a confirmé qu'il avait refusé de prendre en charge la différence de loyer et qu'en tous les cas, son propre bail arrivant à échéance après douze mois, il ne voyait pas pour quelle raison il aurait dû prendre en charge six mois supplémentaires. Il a cependant précisé que s'il avait su, à ce moment-là, « que tout deviendrait si compliqué », il aurait lui-même proposé de prendre en charge la différence pendant une période de dix-huit

mois. Enfin, A_____ a confirmé que le courrier de son conseil du 21 septembre 2012 constituait bien le premier courrier de résiliation, mais a précisé qu'il avait auparavant résilié le bail oralement et que la régie, à savoir pour elle F_____, lui avait assuré qu'elle allait s'arranger et qu'il n'était pas nécessaire de résilier par écrit. t. Il résulte de la procédure que le locataire s'est adressé oralement à F_____, dans le cadre du changement d'appartement qu'il envisageait. A ce titre, F_____ a exercé trois activités différentes, la première comme « piston », afin de l'aider à obtenir le bail de l'appartement qu'il convoitait au 1_____ à Genève, la deuxième comme mandataire pour l'aider à relouer l'appartement litigieux dans le cadre de la résiliation anticipée et la troisième comme régisseur, représentant ainsi les bailleurs de l'appartement que le locataire s'appropriait à restituer. Dans le cadre de leurs discussions, A_____ et F_____ n'ont jamais distingué quelle activité ce dernier déployait. u. Lors de son audition devant le Tribunal le 18 février 2015, F_____ a indiqué qu'il avait connaissance du fait que l'appelant serait entré en matière pour assumer une différence de loyer de 500 fr. par mois jusqu'à l'échéance de leur bail, soit durant douze mois, pour tout nouveau locataire qui se serait présenté. v. Les bailleurs soutiennent avoir mandaté également deux autres sociétés pour rechercher un locataire de remplacement. Cependant, l'ex-employé de la société I_____, entendu par le Tribunal le 18 février 2015, n'a pas confirmé que ladite société aurait été mandatée à cette fin. Par ailleurs, la proposition de J_____ de « mise en location » de l'appartement, acceptée par les intimés, n'est guère pertinente, puisqu'elle date de moins de deux semaines avant la signature du bail des repreneurs, de sorte que même à admettre que cette société ait entrepris une activité de relocation pour le compte des intimés, ladite activité n'a été déployée qu'à la fin de la période de vacance du logement. w. Par écriture du 27 mars 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1). En cas de demande reconventionnelle, lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposent, la valeur litigieuse se détermine d'après la prétention la plus élevée (art. 94 al. 1 CPC), tandis que lorsqu'elles ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées (art. 94 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, les prétentions des parties s'excluant, la valeur litigieuse est de 49'500 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

2. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les intimés étant postérieure au jugement entrepris, elle est recevable.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les intimés avaient démontré avoir effectué des recherches de nouveaux locataire, qu'un nouveau contrat de bail avait été signé le 8 mars 2013, sans

prendre en considération les circonstances entourant la conclusion dudit contrat. Il reproche également aux premiers juges de ne pas avoir pris en considération le conflit d'intérêts de F_____, ainsi que l'attitude dissuasive qu'il avait adoptée face à l'offre faite par les époux H_____. 3.1 En vertu de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou 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. L'alinéa suivant prévoit qu'à 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. Enfin, le troisième et dernier alinéa de cette disposition stipule que le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner (let. a) ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (let. b). Le locataire de remplacement doit être objectivement acceptable, le fardeau de la preuve revenant entièrement au locataire sortant (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n.30 ad art. 264 CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 618). La reprise du bail aux mêmes conditions concerne également le montant du loyer. Si le bailleur propose un loyer supérieur au candidat reprenneur, il supporte le risque du refus de celui-ci, le locataire sortant étant alors purement et simplement libéré de ses obligations (Bohnet/Montini, op. cit., n. 73 ad art. 264 CO). Le bailleur doit disposer du temps nécessaire pour pouvoir examiner minutieusement les candidatures qui lui sont adressées (Bohnet/Montini, op. cit., n. 85 ad art. 264 CO et références citées). Si des documents ou des renseignements manquent au dossier du candidat présenté, c'est au bailleur qu'il incombe de le signaler dans les meilleurs délais (Bohnet/Montini, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO). Bien que le bailleur ne soit pas juridiquement tenu d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement, il doit se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique ainsi qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36 consid. 3c; 117 II 158 consid. 3a). Il faut cependant que le bailleur adopte un comportement contraire aux règles de la bonne foi pour qu'une violation de ses incombances puisse lui être reprochée, justifiant une diminution du loyer auquel il a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (arrêts du Tribunal fédéral 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1 in CdB 2003 9, DB 2003 N 12; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1). La diligence dans les recherches sera logiquement plus élevée pour un professionnel de l'immobilier – bénéficiant de réseaux importants de diffusion de l'information – que pour un petit propriétaire (Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, p. 76). Selon les circonstances, il peut exceptionnellement être demandé au bailleur de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables, en particulier si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent manifestement plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1998 in DB 2000 N 12). Le Tribunal fédéral a cependant régulièrement précisé que, de manière générale, 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 156 consid. 3b; 119 II 36 consid. 3d). Plusieurs auteurs considèrent que le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant

d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine (Lachat, op. cit., p. 620-621; Chaix, op. cit., p. 77, Futterlieb in MRA 1997 p. 213). S'agissant de la durée après laquelle le bailleur doit accepter de revoir le montant du loyer, le premier auteur cité considère que cela peut même être exigé immédiatement, si le loyer est manifestement surfait, tandis que le deuxième considère que c'est exigible après l'écoulement du délai légal de congé, et le troisième après six mois ou plus. Des décisions cantonales vaudoises (in MP 1997 p. 167) et bâloises (in RSJ 1999 p. 355) ont par ailleurs retenu un délai de six mois. Enfin, le Tribunal fédéral a rappelé que l'application de l'art. 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant, puis procède effectivement à la restitution complète et définitive, ce qui implique, en principe, qu'il en remette toutes les clés au bailleur, laisser les locaux vides et inoccupés n'étant pas suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3).

3.2 L'appelant ne soutient pas, à raison, qu'il aurait satisfait aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO, de sorte que conformément à ce que prévoit l'art. 264 al. 2 CO, et sous réserve des hypothèses de l'art. 264 al. 3 CO, il doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'échéance du bail. Point n'est dès lors besoin d'examiner si le locataire a, ou non, entrepris des démarches suffisantes pour trouver un repreneur.

3.3 L'appelant soutient cependant que les bailleurs auraient intentionnellement renoncé à des profits, au sens de l'art. 264 al. 3 CO, de sorte qu'ils devraient se voir imputer ceux-ci sur le montant du loyer demeurant dû. On peine cependant à distinguer, à la lumière de la jurisprudence et de la doctrine précitées, en quoi les bailleurs n'auraient pas satisfait à leurs incombances. En effet, moins de deux mois après que les locaux leur ont été restitués, ils ont spontanément décidé de diminuer le loyer net de 1'000 fr. par mois, soit de plus de 18%. Ils ont par ailleurs entrepris, de leur côté, des recherches de locataires de remplacement, par l'intermédiaire de leur représentant. S'agissant de l'offre qu'ils ont refusée en juillet 2012, pour une reprise du bail, dès le 1^{er} août 2012, à un loyer net de 3'500 fr., il ne saurait leur en être tenu rigueur, puisqu'elle impliquait une diminution de loyer deux fois plus importante que celle qu'ils venaient spontanément de décider, laquelle était déjà inférieure au loyer que les époux qui avaient déposé leur candidature quelques mois plus tôt s'étaient dits prêts à payer. Par ailleurs, même si les bailleurs devaient avoir connaissance, au travers de leur auxiliaire, F_____, de ce que l'appelant serait entré en matière pour assumer une différence de loyer de 500 fr. par mois jusqu'à l'échéance de leur bail pour tout nouveau locataire qui se serait présenté, il ne saurait leur être reproché de ne pas avoir accepté cette offre de loyer net de 3'500 fr. par mois, tant il est vrai qu'ils auraient subi une perte économique importante non seulement jusqu'à l'échéance du bail, mais surtout au-delà du 31 mars 2013, date à laquelle l'appelant aurait cessé ses versements mensuels de 500 fr. par mois. Les événements postérieurs leur ont d'ailleurs donné raison, puisqu'ils ont été en mesure de retrouver un repreneur pour un loyer de 4'200 fr. par mois, dès le 1^{er} avril 2013. Enfin, il ne saurait non plus être reproché aux bailleurs d'avoir refusé l'offre des époux précités, laquelle a été formulée trois mois avant la restitution effective des locaux par le locataire, qui n'avait même pas, à cette date, confirmé son intention de résilier le bail. Le locataire n'a d'ailleurs pas du tout insisté dans ce sens auprès des bailleurs au moment où la candidature de ce couple était pendante.

3.4 L'appelant soutient que F_____ se trouvait dans un conflit d'intérêts, et l'avait notamment découragé d'accepter l'offre formulée par les époux H_____, de sorte qu'il faut considérer que les bailleurs, s'agissant de leur auxiliaire, avaient volontairement renoncé à un profit, au sens de l'art. 264 al. 3 let. b CO. Il ne saurait cependant être suivi. Non seulement, il ne ressort pas des faits que F_____ l'ait effectivement découragé d'accepter cette offre, mais,

quoi qu'il en soit, celui-ci agissait, lors de ces discussions, dans le cadre de son mandat de relocation, que lui avait confié l'appelant. Ce dernier était d'ailleurs pleinement conscient des différentes activités déployées par son interlocuteur, de sorte qu'il est malvenu de se prévaloir de cet argument pour tenter d'échapper à ses obligations. 3.5 Il ne résulte par ailleurs pas de la procédure que F_____ ait encouragé l'appelant à résilier son bail, en lui laissant penser qu'il n'avait pas à se soucier de la question de la restitution anticipée et, par conséquent, de la recherche d'un locataire de remplacement. Aucune assurance quant au fait qu'il serait libéré de ses obligations ne lui a ainsi été donnée. Il n'a pas été non plus prouvé que F_____ aurait accepté un congé oral de A_____ ou découragé celui-ci à donner son congé par écrit. Dans la mesure où le locataire demeure lié jusqu'à l'échéance du bail, soit jusqu'au 31 mars 2013, c'est à bon droit que les premiers juges l'ont débouté de ses conclusions en restitution du loyer payé pour le mois de juin 2012. 3.6 Enfin, c'est également de manière conforme au droit que le Tribunal a débouté le locataire de ses conclusions en libération de la garantie de loyer, les conditions de l'art. 257e al. 3 CO n'étant manifestement pas réunies. En effet, les bailleurs ont fait valoir en justice et par le biais de poursuites des prétentions à l'encontre du locataire dans le délai d'un an depuis la restitution des locaux. 3.7 Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris doit être intégralement confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} juin 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/531/2015 rendu le 30 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14843/2013-6 OOD. Au fond : Confirme ce 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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