

## **GE\_GERICHTE C/20243/2016 vom 7. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_20243\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20243_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/20243/2016 du 7 février 2017

IT: GE\_GERICHTE C/20243/2016 del 7 febbraio 2017

### **Regeste**

CAS CLAIR INDICATION ERRONÉE DES VOIES DE DROIT ; SOUS-LOCATION ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; STIPULATION POUR AUTRUI | CPC.257; CO.267;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 25.09.2017 C/20243/2016

CAS CLAIR INDICATION ERRONÉE DES VOIES DE DROIT ; SOUS-LOCATION ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; STIPULATION POUR AUTRUI | CPC.257; CO.267;

C/20243/2016 ACJC/1203/2017 du 25.09.2017 sur JTBL/109/2017 ( OBL ) , CONFIRME

Descripteurs : CAS CLAIR INDICATION ERRONÉE DES VOIES DE DROIT ; SOUS-LOCATION ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; STIPULATION POUR AUTRUI Normes : CPC.257; CO.267; En fait En droit Par ces motifs

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/20243/2016

ACJC/1203/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du

LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017 Entre 1) Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

2) B\_\_\_\_\_ SA , c/o A\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des

baux et loyers le 7 février 2017, comparant en personne, et Monsieur C\_\_\_\_\_ , p.a. régie D\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimé, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la

Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 7 février 2017, expédié pour notification aux parties le 10 février 2017 et reçu le 14 février 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires), conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur) les sommes de

2'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er octobre 2015, 65'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er mars 2016, 13'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016 et 16'354 fr. 80, a déclaré non fondées les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1 \_\_\_\_\_ et n° 2 \_\_\_\_\_ notifiés respectivement à A\_\_\_\_\_ le 30 août 2016 et à B\_\_\_\_\_ SA le 1 er

septembre 2016, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite. Au titre des voies de droit, le jugement indique qu'il peut faire l'objet d'un appel par devant la Cour de justice dans les trente jours suivant sa notification. En

substance, les premiers juges, saisis d'une demande en paiement, en procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC, ont retenu que les locataires n'avaient ni allégué, ni prouvé avoir versé les montants réclamés et incontestablement dus au titre de loyer, respectivement

d'indemnités pour occupation illicite jusqu'à restitution effective des locaux loués, une villa à destination d'habitation. Quand bien même le bailleur était au courant de l'arrangement convenu avec E\_\_\_\_\_, lequel occupait effectivement les locaux, les locataires restaient

tenus au paiement du loyer et des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux au bailleur. Etant seuls signataires du contrat, ils ne pouvaient pas non plus se prévaloir d'un contrat de reprise cumulative de dette pour soutenir que leur engagement contractuel serait limité au seul paiement du loyer et des charges. Le Tribunal a également estimé que le bailleur avait, à juste titre, agi contre les signataires du contrat de bail, puis contre l'occupant illicite avec lequel il n'était pas lié contractuellement. La villa avait été restituée au bailleur le 18 janvier 2017, à la suite de l'intervention d'un huissier judiciaire. Par conséquent, il y avait lieu de faire droit à la demande du bailleur. B. a. Par acte adressé le 16 mars 2017 à la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Ils concluent à son annulation et à la condamnation de C\_\_\_\_\_ à tous les éventuels frais. b. Par acte reçu le 8 mai 2017, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, à la confirmation intégrale du jugement du 7 février 2017, à la condamnation des locataires en tous les frais judiciaires et dépens comprenant une équitable indemnité valant participant aux honoraires de leur conseil, au déboutement des locataires de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions, ainsi qu'à la condamnation des locataires au paiement d'une amende pour téméraire plaideur. c. Par courrier du 12 juin 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Les parties ont été liées par un contrat de bail, conclu le 13 mars 2013, portant sur la location d'une villa de sept pièces sise au F\_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_. b. Le bail a été conclu pour une durée déterminée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> avril 2013 au 31 mars 2018. c. Le loyer de la villa a été fixé à 6'500 fr. par mois, charges comprises. d. E\_\_\_\_\_ a occupé la villa objet du bail dès l'origine. e. A la suite de retards dans le paiement des loyers, le bail a été résilié, après une mise en demeure des locataires, avec effet au 31 mai 2015. f. Ce congé n'a pas été contesté. g. Par jugement du 31 août 2015, le Tribunal a ordonné l'évacuation de B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_, a autorisé le bailleur à requérir l'exécution du jugement dès le 30<sup>ème</sup> jour suivant son entrée en force, a donné acte au bailleur de son engagement de ne pas requérir l'évacuation des locataires par la force publique, à condition que les indemnités soient à jour au 31 octobre 2015, et aussi longtemps que les indemnités seraient régulièrement payées, par mois et d'avance, avant le 10 de chaque mois. Il a condamné B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement entre eux, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 45'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2015. h. Les 30 août et 1<sup>er</sup> septembre 2016, des commandements de payer, poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ ont été notifiés à B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ pour les montants de 2'500 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite du mois de septembre 2015 et 65'000 fr. pour les mois d'octobre 2015 à juillet 2016. Ils ont été frappés d'opposition. i. E\_\_\_\_\_ a libéré les lieux le 16 janvier 2017, suite à une action judiciaire intentée à son encontre par C\_\_\_\_\_. j. Par requête en protection de cas clair déposée le 18 octobre 2016, C\_\_\_\_\_ a conclu à ce que B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ soient condamnés, conjointement et solidairement, à lui verser les sommes de 2'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> octobre 2015 (indemnités pour septembre 2015), 65'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016 (indemnités d'août à septembre 2016), à ce que le Tribunal prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et n° 1\_\_\_\_\_ notifiés respectivement les 1<sup>er</sup> septembre et 30 août 2016. C\_\_\_\_\_ a indiqué que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réalisées, puisque les faits étaient établis par les pièces produites et que la situation juridique était claire. Il a également affirmé que les locataires ne s'étaient acquittés d'aucun loyer ni indemnité pour occupation illicite depuis le

mois de février 2015, que la garantie bancaire de 30'000 fr. avait été libérée et que E\_\_\_\_\_ s'était également acquitté de 19'500 fr. Partant, les locataires étaient redevables du solde s'élevant à 2'500 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite du mois de septembre 2015, ainsi que de 73'000 fr. pour les indemnités d'occupation illicite d'octobre 2015 à septembre 2016. k. Lors de l'audience du 7 février 2017, le bailleur a amplifié ses conclusions à hauteur de 16'354 fr. 80, dès lors que le sous-locataire avait quitté le logement le 16 janvier 2017, comme cela ressort des pièces produites. Le conseil des locataires a contesté les conditions du cas clair, dès lors que ceux-ci n'avaient jamais occupé personnellement la villa, laquelle était dès l'origine destinée à loger E\_\_\_\_\_, avec l'accord du bailleur. Le bail avait été conclu au nom des locataires, mais les clés de la villa avaient été remises à l'origine à E\_\_\_\_\_. Le bailleur n'avait pas minimisé son dommage, puisqu'il avait agi préalablement à l'encontre des locataires en évacuation par devant le Tribunal des baux et loyers, puis à l'encontre de l'occupant devant le Tribunal de première instance. Ils contestaient enfin les conclusions complémentaires prises en audiences, ignorant la date exacte à laquelle E\_\_\_\_\_ avait effectivement quitté les locaux et se référaient en cela à l'ATF 141 III 23, selon lequel il n'appartient pas au Tribunal, saisi en cas clair, de faire le tri dans les prétentions. Pour ces motifs, ils ont conclu au rejet, voire à l'irrecevabilité de la requête. Le conseil des locataires a indiqué que les faits devaient être éclaircis et approfondis, notamment concernant la conclusion du contrat de bail, de la remise des clés ainsi que de l'état des lieux d'entrée, précisant que l'audition de E\_\_\_\_\_ aurait été souhaitable. Les faits étaient loin d'être clairs et devaient être élucidés dans une procédure ordinaire. A\_\_\_\_\_ a admis avoir signé le contrat en son nom et en celui de sa société. Il a expliqué que cette situation devait être temporaire et que E\_\_\_\_\_ aurait dû reprendre le bail à son nom six mois plus tard, lorsque sa société aurait été créée, libérant ainsi les locataires. L'accord n'avait cependant pas été respecté par E\_\_\_\_\_. Tous les arriérés avaient été payés par E\_\_\_\_\_ jusqu'au 31 août 2015 et les locataires contestaient devoir ce qui était réclamé après cette date. E\_\_\_\_\_ avait été invité à de nombreuses reprises à quitter les lieux, sans toutefois que des procédures judiciaires soient intentées à son encontre par les locataires. Il y avait un engagement de la part de E\_\_\_\_\_ à reprendre le bail à son nom dans les six mois et libérer les locataires, le bailleur étant au courant de cet arrangement. A l'échéance des six mois, A\_\_\_\_\_ n'avait pas adressé de courrier écrit, ni entamé de procédure judiciaire contre E\_\_\_\_\_. La société de ce dernier avait finalement été constituée courant 2014, mais il n'y avait pas eu de reprise du bail comme cela avait été convenu. A\_\_\_\_\_ a précisé que le bailleur et E\_\_\_\_\_ se connaissaient et que ce dernier avait demandé au bailleur de pouvoir louer la maison. Ils avaient des relations fraternelles étant de même origine et il avait été convenu d'emblée que le bail serve à l'habitation de E\_\_\_\_\_. Le conseil du bailleur a indiqué que celui-ci n'était pas au courant des détails de l'arrangement interne entre les locataires et E\_\_\_\_\_, doutant que les clés aient pu être remises à E\_\_\_\_\_ sans l'accord des locataires. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. 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 commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). En l'occurrence, les dernières conclusions du bailleur tendaient au paiement de 2'500 fr. avec intérêts à 5% dès

le 1<sup>er</sup> octobre 2015, 65'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2016, 13'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016 et 16'354 fr. 80. La valeur litigieuse est donc à l'évidence supérieure au montant de 10'000 fr. prévu à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte.

1.2 Le jugement querellé constitue une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC.

1.3 Le Tribunal des baux et loyers a été saisi d'une requête en cas clair. Le jugement querellé a donc été rendu en procédure sommaire. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 314 CPC).

1.4 La décision du tribunal doit indiquer les voies de recours, si les parties n'ont pas renoncé à recourir (art. 238 let. f CPC). L'art. 238 CPC s'applique à toutes les décisions formelles rendues par un tribunal selon le CPC, qu'elles soient finales, incidentes ou provisionnelles (bohnet, haldy, jeandin, schweizer, tappy, Code de procédure civile commenté, n. 19 ad art. 238 CPC). Le Tribunal doit se livrer à une véritable analyse juridique et indiquer la voie de droit qui est réellement ouverte ainsi que le délai qui est effectivement applicable dans le cas concret (bohnet, haldy, jeandin, schweizer, tappy, Code de procédure civile commenté, ad art. 238, § 11). Il résulte de la jurisprudence de la Cour (ACJC/1479/2013 du 13 décembre 2013, consid. 1.2) que la règle, relative à l'art. 49 LTF et applicable par analogie, est qu'une notification irrégulière ne doit pas nuire aux parties. Elle découle du droit à la protection de la bonne foi (art. 9 Cst.), permettant au justiciable de se fier aux assurances données par l'autorité compétente (ATF 131 II 627 consid. 6.1; Fresard, Commentaire de la LTF, 2009, n. 6 ad art. 49 LTF). En l'occurrence le Tribunal a indiqué que sa décision pouvait faire l'objet d'un appel par devant la Cour dans les trente jours qui suivent sa notification, contrairement au texte légal qui prévoit un délai de dix jours pour introduire un appel en procédure sommaire. Conformément à sa jurisprudence précitée, la cour considère que la bonne foi des appelants doit être préservée et reçoit par conséquent leur appel, ce d'autant plus qu'ils plaident en personne par devant elle. Par conséquent, l'appel interjeté le 16 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA est recevable.

2. 2.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011, consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (bohnet, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection des cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de

fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (sutter-Somm/lotscher, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n.7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168). Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (bohnet, op. cit., n. 23-24 ad art. 257 CPC). C'est alors dans une procédure complète que l'affaire doit être traitée (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006, p. 6959).

2.2 En l'occurrence, s'ils ont contesté en première instance l'application de l'art. 257 CPC, les appelants n'ont pas repris ce grief en appel. L'état de fait est susceptible d'être immédiatement établi. En effet, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer portant sur la villa concerné. Les appelants ont sous-loué ce logement. Le sous-locataire a occupé les lieux, sans s'acquitter du loyer. Cette situation a contraint le bailleur à entreprendre différentes démarches auprès des tribunaux et ce n'est finalement que le 16 janvier 2017 que les locaux ont été restitués par le sous-locataire, ce qui ressort d'un courriel de l'huissier judiciaire en charge d'obtenir la libération des locaux. En outre, la situation juridique est claire, puisque l'application des art. 257c, 267 al. 1 CO ainsi que des règles relatives à la sous-location s'imposent de façon évidente au regard du texte légal, ainsi que de la doctrine et de la jurisprudence éprouvées dans ce domaine, ce qui ressort des considérants suivants. L'application de ces normes ne nécessite pas l'exercice d'un pouvoir d'appréciation de la part du juge, qui ne doit pas non plus rendre de décision en équité en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce. Par conséquent, l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire, si bien que c'est à juste titre que l'autorité de première instance a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que la procédure sommaire était dès lors applicable.

3.

3.1 Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le loyer est dû pour toute la durée du bail, indépendamment de l'utilisation effective de la chose louée (bohnet, montini, Commentaire pratique du droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 8 ad art. 257 CO). Dès lors que la chose a été mise à disposition, le Tribunal fédéral considère que le loyer est dû, même si le locataire qui a signé le contrat ne se présente pas à l'état des lieux et n'emménage pas dans les locaux. Le locataire qui ne peut ou ne veut utiliser la chose louée pour des raisons qui ne sont pas inhérentes au bailleur devra donc s'acquitter du loyer (ATF 127 III 548, consid. 3 et 4). Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle, de sorte que le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.2 et 4C.183/1996 du 22 novembre 1996 consid. 3c : lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 821). La restitution des clés correspond, symboliquement, à la restitution des locaux au bailleur. Elle démontre que le locataire a définitivement renoncé à

la possession et à l'usage des locaux. Ce n'est qu'après avoir vidé les locaux de son mobilier et remis les clés que le locataire peut prétendre avoir restitué les locaux (Iachat, op. cit., p. 815). Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire (sous-bailleur) au sens de l'art. 101 CO. Celui-ci répond vis-à-vis du bailleur principal du dommage causé par le sous-locataire en violation du contrat de bail (ATF 117 II 65, consid. 2). Appliquant cette jurisprudence par analogie, le Tribunal fédéral a estimé que le sous-bailleur répondait envers le sous-locataire du dommage causé par le bailleur principal, dès lors qu'il existait également entre eux le rapport d'auxiliarité de l'art. 101 CO (ATF 119 II 337 consid. 3c/aa). Si le sous-locataire reste dans les locaux après la fin du bail principal, le locataire va donc devoir payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite, quand bien même il aurait effectué toutes les démarches nécessaires pour que les locaux soient bien restitués à la fin du bail (ATF 117 II 65). Il n'y a pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire. C'est le cas même si le contrat de sous-location prévoit que le sous-locataire s'acquittera de son loyer directement en main du bailleur principal, ce qui a pour seule conséquence que ce dernier dispose – aux conditions prévues à l'art. 112 al. 2 CO (stipulation pour autrui) – d'une créance indépendante envers le sous-locataire, contre lequel il pourra donc agir directement en paiement (ATF 120 II 112 consid. 3bbb, JdT 1995 I 202). Lorsqu'il reste dans les locaux après la fin du bail principal, le sous-locataire paie parfois en main du bailleur le loyer qui était dû par le locataire, ce qui peut l'amener ensuite à se prévaloir de la conclusion d'un bail tacite pour s'opposer à une action en revendication de la chose louée dirigée contre sa personne (art. 641 al. 2 CC). Cette question doit être résolue au regard de l'ensemble des circonstances du cas, l'élément temporel n'étant pas déterminant. Pour que l'on puisse retenir la conclusion d'un nouveau contrat, il faut néanmoins que le sous-locataire paie le loyer prévu dans le bail durant une période assez longue et sans que le bailleur ne proteste. Notre Haute Cour a ainsi à juste titre nié l'existence de la conclusion tacite d'un bail dans un cas où le sous-locataire avait payé sur une période de vingt mois deux loyers seulement, que le bailleur avait au surplus encaissé à titre d'indemnité pour occupation illicite (bohnet, montini, n. 88 ad art. 262 CO). 3.2 En l'occurrence, les appelants n'allèguent ni ne prouvent avoir versé les montants réclamés. Ils considèrent ne pas être tenus du versement des arriérés, pour n'avoir jamais occupé la villa, le bailleur étant même au courant de l'arrangement convenu avec E\_\_\_\_\_. Les appelants sont les seuls signataires du contrat de bail litigieux, si bien qu'ils restent tenus du paiement du loyer ainsi que des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux au bailleur. Le fait que, lors de l'audience du 31 août 2015, E\_\_\_\_\_ se soit engagé à régler d'ici à fin octobre 2015 la totalité des indemnités pour occupation illicite, n'y change rien et les signataires du contrat restent tenus de leur obligation de paiement du loyer ou des indemnités pour occupation illicite, jusqu'à la restitution des locaux. Par ailleurs, le bailleur a agi en premier lieu contre ses partenaires contractuels, ce qui ne peut lui être reproché. Il n'avait aucune obligation d'agir préalablement contre le sous-locataire, avec lequel il n'était pas lié contractuellement. Les locataires (sous-bailleurs) assument le risque de la sous-location, eux-mêmes étant liés avec le sous-locataire par un contrat de bail. Dès lors, s'ils avaient voulu s'assurer d'un départ rapide, il leur appartenait d'agir contre leur propre cocontractant. Ils ne l'ont pas fait, à leurs risques et périls. Dès lors, on ne peut pas reprocher au bailleur d'avoir tardé à agir contre le sous-locataire. 3.3 Par conséquent, le jugement de première instance sera 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). Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mars 2017 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/109/2017 du 7 février 2017 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20243/2016-8-SD. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, 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.