

GE_GERICHTE C/20636/2013 vom 13. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20636_2013

FR: GE_GERICHTE C/20636/2013 du 13 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE C/20636/2013 del 13 luglio 2016

Regeste

RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONSORITÉ ; ERREUR ESSENTIELLE ; DOL(VICE DU CONSENTEMENT) ; APPRÉCIATION DES PREUVES ; AVIS DES DÉFAUTS | CO.23; CO.28; CO.31; CO.24.1.4; CO.267;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 13.07.2016 C/20636/2013
RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONSORITÉ ; ERREUR ESSENTIELLE ; DOL(VICE DU CONSENTEMENT) ; APPRÉCIATION DES PREUVES ; AVIS DES DÉFAUTS | CO.23; CO.28; CO.31; CO.24.1.4; CO.267;

C/20636/2013 ACJC/979/2016 du 13.07.2016 sur JTBL/21/2016 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONSORITÉ ; ERREUR ESSENTIELLE ; DOL(VICE DU CONSENTEMENT) ; APPRÉCIATION DES PREUVES ; AVIS DES DÉFAUTS Normes : CO.23; CO.28; CO.31; CO.24.1.4; CO.267; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/20636/2013 ACJC/979/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du MERCREDI 13 JUILLET 2016 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 janvier 2016, comparant tous deux par Me Andreas FABJAN, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes, et Madame C_____ , domiciliée _____ (France), intimée, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/21/2016 du 14 janvier 2016, reçu par les parties le 18 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ et B_____ des fins de leur action en paiement dirigée contre C_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 17 février 2016, A_____ et B_____ appellent dudit jugement dont ils demandent l'annulation. Ils concluent, avec suite de frais et dépens des deux instances, à ce que la Cour condamne C_____ à leur verser les sommes de 213'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er novembre 2013 à titre de loyer de décembre 2012 à septembre 2014, 16'538 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 17 décembre 2012 à titre de dommages résultants de la restitution non conforme de la villa louée, 1'202 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1 er juillet 2013 à titre de dommages-intérêts résultant des frais de publicité encourus pour tenter de relouer et de vendre la villa et ordonne la libération en leur faveur de la garantie de loyer de 30'000 fr. Dans sa réponse du 4 avril 2016, C_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué. Le 29 avril 2016, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger, les appelants ayant renoncé à faire usage de leur droit de répliquer. C. a. Par contrat de bail du 5

août 2004, les époux A_____ et B_____, bailleurs, ont remis à bail aux époux C_____ et D_____, locataires, une villa individuelle de 280 m² habitables environ et un terrain de 1'500 m² à l'usage d'habitation, pour une durée de trois ans du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2007, renouvelable ensuite d'année en année, sauf résiliation notifiée avec un préavis de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 120'000 fr. et la garantie de loyer, laquelle a été fournie, à 30'000 fr. Les conditions générales faisant partie intégrante du bail comportaient une "clause diplomatique" prévoyant la possibilité pour les locataires de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois suivant celui pendant lequel ils invoquent la clause, en cas de transfert hors du canton par leur employeur, sur présentation d'une pièce justificative émanant de celui-ci, moyennant versement d'une indemnité pour rupture anticipée du contrat (art. 40 des conditions générales). b. Un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi le 12 octobre 2004. c. Durant le mois d'août 2012, B_____ et C_____ se sont entretenus téléphoniquement. Interrogée par le Tribunal, la locataire a déclaré avoir indiqué à cette occasion au bailleur qu'elle avait trouvé une maison à acheter en France et lui avoir demandé s'il était d'accord qu'elle résilie le bail pour le 30 novembre 2012. Elle était consciente qu'il pouvait refuser son accord. Dans ce cas elle n'aurait pas entrepris les démarches pour acheter ladite maison. Elle n'avait jamais dit à B_____ qu'elle allait travailler à l'étranger ou qu'elle quittait son employeur à Genève. Dans la mesure où B_____ lui avait indiqué qu'il acceptait qu'elle libère la maison pour le 30 novembre 2012, elle lui avait demandé de la recevoir rapidement afin de lui remettre la lettre de congé. C'est ainsi qu'un rendez-vous avait été fixé pour le 31 août 2012. Interrogé par le Tribunal, B_____ a déclaré que C_____ lui avait effectivement téléphoné pour fixer un rendez-vous. Elle ne lui avait cependant rien dit de plus à cette occasion. Le bailleur ne se souvenait pas qu'il avait été question d'une résiliation de bail. d. Environ une semaine avant la fin du mois d'août 2012, B_____ a demandé à son fils, E_____, de prendre des photographies de la maison louée, dans le but de constituer un dossier et de publier une annonce sur internet, afin de la remettre en location. Par message électronique du 30 août 2012, E_____ a informé C_____ de ce qui précède et un rendez-vous a été fixé. e. C_____ s'est adressée à F_____ (dont l'associé gérant est G_____ et dont le but est le relogement, l'assistance et le conseil aux étrangers qui s'installent à Genève) qui lui a préparé une lettre datée du 31 août 2012 mentionnant comme expéditeur C_____ et comme destinataire B_____, concernant une "demande de résiliation de bail de la villa sise 1_____", dont la teneur principale est la suivante : « Monsieur _____, Je vous informe que je quitterai prochainement la Suisse, je souhaite donc résilier mon bail pour le 30 novembre 2012; soit avec trois mois de préavis en prenant en considération la clause diplomatique de mon bail. (...). H_____ a mandaté l'entreprise F_____, afin de procéder aux formalités de sortie de ladite villa. Je vous prie de bien vouloir la contacter pour confirmer votre accord sur ce qui précède et pour convenir des dates d'état des lieux de sortie préliminaire et final avec elle». C_____ n'a pas indiqué à F_____ qu'elle allait être transférée à l'étranger par son employeur et c'est par erreur que ladite société a remis à la locataire un modèle de courrier généralement utilisé pour des collaborateurs transférés à l'étranger par leur employeur (témoignage G_____ et interrogatoire C_____). f. B_____ et C_____ se sont rencontrés le 31 août 2012. A cette occasion, la locataire a remis la lettre précitée au bailleur, qui y a apposé la mention "bon pour accord" ainsi que sa signature. B_____ a déclaré au Tribunal que lors de ladite entrevue, la locataire lui avait indiqué qu'elle quittait la Suisse (interrogatoire B_____), ce qu'il avait ensuite rapporté à A_____. Selon celle-ci, la locataire n'avait pas dit qu'elle était mutée à l'étranger

(interrogatoire A_____). g. A cette époque, la locataire était divorcée de D_____ et les bailleurs étaient mariés. La bailleuse était régulièrement tenue au courant par B_____ de ce qui concernait la location. Elle n'avait jamais vu la locataire avant la première audience du Tribunal. Après le divorce, elle était demeurée copropriétaire de la maison louée (interrogatoire A_____). h. Le 4 septembre 2012, E_____ s'est rendu sur place, afin de prendre quelques photographies. A cette occasion, la locataire lui a indiqué qu'elle déménageait en France voisine. Dans la discussion qu'ils ont eue, elle a précisé qu'elle ne quittait pas son poste de travail à Genève (témoignage E_____). i. A fin septembre/début octobre 2012, E_____ a rapporté les propos de la locataire à son père, qui avait eu l'air surpris et qui semblait avoir compris que le motif du départ de la locataire était sa réaffectation professionnelle à l'étranger. Il n'avait cependant pas discuté plus avant de cette question avec lui. j. L'état des lieux de sortie a été fixé au 30 novembre 2012, puis annulé par B_____. k. Celui-ci a consulté l'association I_____ (dont le but est de défendre, assister, conseiller ou représenter les propriétaires immobiliers), car il estimait qu'il s'était «fait flouer». Il avait mis trois mois à réagir parce qu'il était lent et qu'il pensait que dans la mesure où la locataire lui avait indiqué qu'elle quittait la Suisse et où il avait donné son accord écrit à la résiliation anticipée, il ne pouvait rien faire (interrogatoire B_____). l. Le 6 décembre 2012, par l'intermédiaire de I_____, B_____ a écrit à C_____, auprès de F_____, qu'il avait appris que, contrairement aux indications qu'elle lui avait fournies à l'appui de la résiliation du bail avec effet au 30 novembre 2012 en se fondant sur la clause diplomatique, elle était toujours en poste auprès de son employeur à Genève. Ainsi, la clause diplomatique ne s'appliquait pas. C'était en se fiant auxdites indications qu'il avait accepté, par erreur, de la libérer en contresignant la lettre du 31 août 2012. En tout état, D_____, en sa qualité de colocataire, aurait dû également être libéré de ses obligations contractuelles, ce qui n'avait pas été le cas. Ainsi, la locataire n'était pas libérée de ses obligations contractuelles, en particulier du paiement du loyer jusqu'à la prochaine échéance du contrat soit le 30 novembre 2013. La locataire était également mise en demeure de restituer les clés de la villa avant le 12 décembre 2012. m. Le 6 décembre 2012, le bailleur a écrit également à D_____ qu'il avait été induit en erreur lorsqu'il avait confirmé à C_____ qu'il acceptait la résiliation du bail. De plus, la résiliation était sans effet, puisqu'elle émanait d'un seul colocataire. n. Les clés de la villa ont été restituées au bailleur par pli recommandé de F_____ du 7 décembre 2012, reçu le 12 décembre 2012 par I_____. o. Par courrier expédié le 19 décembre 2012 et reçu par F_____ le 20 décembre 2012, I_____, agissant pour le compte de B_____, a proposé aux locataires de procéder à l'état des lieux de sortie le 20 décembre 2012 à 17h30. Il était précisé qu'en cas d'absence des locataires, B_____ procéderait à l'état des lieux de sortie "en leur adressant un récapitulatif de ses constatations avec le cas échéant, un avis éventuel des défauts". p. Le 20 décembre 2012, F_____ a fait savoir à I_____ que compte tenu de la brièveté du délai, les locataires ne pourraient pas être présents à l'état des lieux de sortie. q. B_____ a établi le 20 décembre 2012 un document intitulé "Etat des lieux de la villa de _____", qu'il a transmis le 21 décembre 2012 à I_____. r. Par télécopie et lettre recommandée du 9 janvier 2013, D_____ a informé I_____ de ce qu'il ratifiait "la résiliation de bail adressée le 31 août 2012" par son ex-épouse. s. Par courrier du 15 janvier 2013, I_____ a transmis à F_____ le document établi le 20 décembre 2012 par B_____, en indiquant qu'il s'agissait de l'état des lieux auquel le bailleur avait procédé unilatéralement. Les locataires étaient invités à proposer une nouvelle date pour un état des lieux de sortie contradictoire. t. Par courrier du 14 février 2013, adressé à C_____ auprès

de F _____, I _____ a informé celle-ci de ce qu'elle avait reçu de D _____ la ratification de la résiliation du 31 août 2012. I _____ attirait l'attention de la locataire sur le fait que ce document n'était "en aucun cas suffisant pour [la] libérer de [ses] obligations dans la mesure où les conditions d'une restitution anticipée n'étaient pas réalisées". u. Le 20 mars 2013, la locataire, par l'intermédiaire de son conseil, a contesté les défauts allégués et soulevé la tardiveté de l'avis des défauts. D. a. Par acte porté devant le Tribunal le 22 janvier 2014, A _____ et B _____ ont conclu à la condamnation de C _____ à leur verser les sommes de 140'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2013 à titre de loyer des mois de décembre 2012 à janvier 2014, 16'538 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 17 décembre 2012 à titre de dommages résultants de la restitution non conforme de la villa et 1'202 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2013 à titre de dommages-intérêts résultant des frais de publicité encourus pour tenter de relouer et de vendre la villa. Ils ont conclu également à la libération de la garantie de loyer en leur faveur et à ce que le Tribunal leur réserve le droit d'amplifier leurs conclusions en fonction de l'évolution de leur dommage. b. Dans sa réponse du 31 mars 2014, C _____ a conclu à ce que le Tribunal constate qu'elle ne devait aucun montant à A _____ et B _____. c. Lors de l'audience du Tribunal du 16 octobre 2014, les bailleurs ont amplifié leurs conclusions, la villa ayant été relouée dès le 9 septembre 2014. Le montant réclamé au titre de la perte locative s'élevait ainsi à 213'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2013, date moyenne. d. Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties, ainsi qu'à l'audition de quatre témoins. Les déclarations recueillies ont été intégrées dans la mesure utile dans la partie en fait du présent arrêt. e. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs plaidoiries finales et le Tribunal a gardé la cause à juger. E. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. 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, 2011, n° 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 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. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, procédure civile, Tome II, 2010, n° 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 et ss, n° 121). 2. Les parties admettent que par son courrier du 31 août 2012 au bailleur, la locataire a résilié le bail de manière anticipée, soit pour le 30 novembre 2012. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le bail avait été résilié d'un commun accord entre les cobailleurs et les colocataires. 2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO). Le destinataire d'un congé, locataire ou bailleur, n'est pas tenu de se prévaloir de l'art. 266a al. 2 CO. Il peut accepter la résiliation à la date pour laquelle elle a été (mal) donnée. Cela équivaut à mettre fin de manière consensuelle au bail. La partie qui donne congé assume la preuve de cet accord particulier (cf. Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 601, ch. 2.3). Le contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme. Le droit de résiliation, qui est

un droit formateur indissociable, doit donc être exercé par tous les locataires ou par tous les bailleurs ensemble, à l'encontre de tous les bailleurs ou de tous les locataires, sous peine de nullité de la résiliation (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 = SJ 2015 I 126). Le congé donné à une pluralité de bailleurs peut également être adressé au représentant de ceux-ci (Lachat, op. cit, p. 637, ch. 6.3). Par ailleurs, en cas de résiliation conventionnelle, le consentement tardif d'un colocataire déploie ses effets rétroactivement et valide la résiliation pour le terme souhaité (cf. Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n° 23 ad art. 266m CO). Enfin, selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Parmi ces catégories figure notamment l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4 = SJ 2015 I 126).

2.2 En l'espèce, la locataire a résilié le bail de manière anticipée et le bailleur a accepté cette résiliation pour l'échéance proposée. Au moment de la résiliation conventionnelle, les cobailleurs étaient mariés, alors que les colocataires étaient divorcés. La résiliation a été adressée au bailleur, qui représentait valablement son épouse, laquelle n'avait jamais eu aucun contact avec les locataires avant la présente procédure. Par ailleurs, l'ex-époux de la locataire a expressément ratifié la résiliation, après avoir été interpellé par le bailleur à ce sujet. Ainsi, c'est contrairement aux règles de la bonne foi que le bailleur soutient que la résiliation conventionnelle ne serait pas valable au motif que l'accord a été conclu uniquement par lui-même et par la locataire. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont admis que la convention de résiliation du 31 août 2012 était valable.

3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir nié qu'ils avaient valablement invalidé ladite convention pour erreur essentielle, voire pour dol.

3.1 Le contrat n'oblige pas celle des parties, qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). Par ailleurs, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle (art. 28 al. 1 CO). Le contrat entaché d'erreur ou de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (art. 31 al. 1 CO). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert (art. 31 al. 2 CO).

3.2 L'art. 31 CO instaure un délai de péremption. L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3 et les références citées).

3.3 L'erreur est essentielle, notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). L'erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). L'erreur de base affecte la motivation contractuelle qui forme la raison directe de la conclusion du contrat. Cependant, en tant qu'erreur de motif qualifiée, elle ne concerne que la partie des motifs qui, subjectivement, forment la condition sine qua non du contrat et qui, objectivement, doit être considérée comme essentielle selon la loyauté commerciale (Schmidlin, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n° 7 ad art. 23-24 CO). La condition subjective de l'erreur de base présuppose que celui qui se prévaut de son erreur s'est trompé sur un certain fait qu'il considérait comme indispensable. Il faut cependant que l'erreur de base porte sur des faits dont le co-contractant connaissait ou aurait dû connaître le rôle déterminant qu'il jouait pour la partie dans l'erreur (Schmidlin, op. cit, n° 40 et n° 55 ad art. 23-24 CO).

3.4 Le dol suppose que la partie qui s'en prévaut ait conclu le contrat sur la base

d'une erreur provenant d'une tromperie intentionnelle et que, sans cette erreur, elle ne se serait pas engagée, ou alors à des conditions qui lui auraient été plus favorables (ATF 129 III 320 consid. 6.3). Le dol, tromperie intentionnelle que l'une des parties commet au préjudice de l'autre, peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de la dissimulation d'éléments de faits; la dissimulation de faits ne constitue toutefois une tromperie que s'il existe un devoir de renseigner, qui peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi. On admet que, dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions. L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_316/2008 du 3 octobre 2008 consid. 2.1 et les références citées). 3.5 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis. Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés. Ceux-ci sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autre l'interrogatoire des parties (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3). 3.6 En l'espèce, le courrier du 6 décembre 2012 du bailleur exprime avec suffisamment de clarté, même si implicitement, que celui-ci entendait invalider la convention de résiliation pour vices de la volonté. Cela étant, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions du dol et de l'erreur essentielle n'étaient pas réalisées. En relation avec le dol invoqué, les appelants n'ont pas établi que la locataire les avait intentionnellement trompés quant au motif de la résiliation. Dans sa lettre du 31 août 2012, la locataire mentionnait qu'elle quitterait la Suisse prochainement. Son interrogatoire, corroboré par le témoignage de l'associé gérant de F_____, a établi que c'était par erreur que la lettre de résiliation faisait référence à la clause diplomatique du bail. Pour ce qui est de l'erreur essentielle invoquée, le bailleur et la locataire se sont entretenus téléphoniquement avant le 30 août 2012. A cette occasion, la locataire a certainement indiqué qu'elle entendait résilier le bail de manière anticipée, puisque le bailleur a chargé son fils de prendre des photographies de la maison en vue de la relouer. Comme le Tribunal l'a justement retenu, le bailleur a ainsi donné son accord à une résiliation du bail pour le 30 novembre 2012, avant même de contresigner la lettre de résiliation du 31 août 2012. Par ailleurs, il résulte de l'interrogatoire des bailleurs et du témoignage de E_____ que la locataire avait justifié sa résiliation par le fait qu'elle quittait la Suisse, sans faire état d'un changement d'emploi. Le bailleur n'a pas allégué avoir demandé plus de détails au sujet de la motivation du congé, avant de contresigner la lettre de résiliation du 31 août 2012. Il est rappelé que la motivation du congé n'est pas une condition de validité de celui-ci (cf. art. 271 al. 2 CO). Par son comportement, le bailleur a démontré que les motifs pour lesquels la locataire allait quitter la Suisse ne constituaient pas à ses yeux un élément essentiel de la convention de résiliation. En définitive, le contrat de bail a valablement pris fin le 30 novembre 2012 et les locataires ont été libérés de leurs obligations contractuelles à partir de cette date. Dès lors, le jugement sera confirmé en tant qu'il déboute les appelants de leurs conclusions en paiement de loyer

et en remboursement de frais de publicité pour la mise en relocation ou en vente de la villa.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré qu'ils avaient tardé à aviser les locataires des défauts dont ils estimaient que ces derniers devaient répondre. 4.1 L'art. 267 al. 1 CO dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. A contrario, il incombe au locataire de prendre à sa charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365). Sous peine de voir ses droits périmés, le bailleur doit en outre vérifier l'état de la chose lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond, le cas des défauts cachés étant réservé (art. 267a al. 1 et 2 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.1) L'avis des défauts doit être précis et détaillé. Le bailleur doit clairement faire connaître aux locataires la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012, consid. 3.2). Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après. Il doit aviser "immédiatement" le locataire des défauts dont celui-ci répond. Selon la doctrine, l'avis doit en règle générale être donné dans les deux ou trois jours ouvrables après la restitution, voire une semaine après. D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret. Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1). 4.2 En l'espèce, les locataires ont restitué les clés le 12 décembre 2012. Il est admis que les parties n'ont pas effectué un état des lieux contradictoire. Le premier document qui pourrait être considéré comme un avis de défaut au sens des principes rappelés ci-dessus est l'état des lieux établi unilatéralement le 20 décembre 2012 par le bailleur, lequel a été transmis le 15 janvier 2013 par le représentant du bailleur à celui des locataires. Cela étant, la question de la tardiveté de l'avis des défauts peut demeurer ouverte. En effet, les appelants n'ont établi ni l'existence de défauts excédant l'usure normale, ni le dommage en résultant, ni son étendue. Le document établi unilatéralement par le bailleur et les factures produites ne sont pas suffisants à cet égard. En définitive, le jugement attaqué sera confirmé. 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). * * * * *

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 février 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/21/2016 rendu le 14 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20636/2013. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ 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. 1.2.

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