

GE_GERICHTE C/7276/2018 vom 20. Januar 2020

GE Cour de justice, 2020-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7276_2018

FR: GE_GERICHTE C/7276/2018 du 20 janvier 2020

IT: GE_GERICHTE C/7276/2018 del 20 gennaio 2020

Regeste

CO.264.al1; CO.264.al2; CO.264.al3; CO.44

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 20.01.2020 C/7276/2018 C/7276/2018 ACJC/62/2020 du 20.01.2020 sur JTBL/625/2019 (OBL), CONFIRME Normes : CO.264.al1; CO.264.al2; CO.264.al3; CO.44 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7276/2018 ACJC/62/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du lundi 20 janvier 2020 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____ , domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2019, comparant par Me Isabelle SALOME DAÏNA, avocate, avenue de la Gare 6, case postale 266, 1001 Lausanne (VD), en l'étude de laquelle ils font élection de domicile, et C_____ SA , sise _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/625/2019 du 18 juin 2019, notifié aux parties le 24 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions en paiement et en prononcé de la mainlevée (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, le Tribunal a retenu que la locataire avait présenté un candidat solvable et disposé à reprendre les locaux aux mêmes conditions. Les bailleurs avaient tardé à examiner la candidature du repreneur, quatre mois ayant séparé la demande de reprise (4 août 2016) et la première réponse à celle-ci (fin novembre 2016). Le second candidat proposé avait par ailleurs été retenu par les bailleurs et un nouveau contrat de bail, à des conditions différentes, avait de plus été conclu. Les bailleurs n'avaient pas démontré que ce repreneur n'était pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. B. a. Par acte expédié le 26 août 2019 au greffe de la Cour, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Principalement, ils concluent à ce que la Cour condamne C_____ SA à leur verser 41'902 fr. plus intérêts à 5% dès le 1 er février 2017, prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1 _____, notifié à C_____ SA le 4 décembre 2017, et déboute celle-ci de toutes autres conclusions. Subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision. Ils produisent deux pièces nouvelles, soit des extraits de recherches effectuées sur le site D_____.ch. b. C_____ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. c. A_____ et B_____ ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 29 octobre 2019 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. B_____ et A_____ sont copropriétaires des lots de PPE n° 2 _____, 3 _____, 4 _____ et 5 _____ de l'immeuble sis avenue 6 _____ [nos.] _____ - _____ à

Genève. b. Le 2 mai 2008, E _____ et F _____ (anciennement propriétaires des lots susvisés), bailleurs, et G _____ SA (devenue par la suite C _____ SA), locataire, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'une surface commerciale de 1671 m² environ, aux deuxième et troisième étages de l'immeuble susmentionné, comprenant comme dépendances huit places de parking et un dépôt n° 8 de 30 m². Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} juin 2008 au 31 mai 2013, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de douze mois. Le loyer a été fixé à 35'975 fr. par mois et les acomptes de charges à 1'320 fr. par mois. Les locaux sont gérés par le H _____ SA (ci-après : la régie). c. Par avenant du 11 novembre 2009, les objets du contrat ont été modifiés à la suite du transfert des locaux du troisième étage et de certaines places de parking à la mission du I _____. Les locaux loués à G _____ SA étaient dorénavant ceux situés au deuxième étage de l'immeuble susvisé, ainsi que le dépôt et quatre places de parking. Il était prévu que les parkings et le dépôt feraient l'objet de baux séparés, liés au contrat principal et ne pouvant être résiliés indépendamment l'un de l'autre. Le loyer mensuel des locaux du deuxième étage, fixé initialement à 18'170 fr., a été porté à 18'591 fr. dès le 1^{er} juin 2011, par avis de majoration du 19 avril 2011, les acomptes de charges s'élevant à 720 fr. par mois. Toujours le 11 novembre 2009, les parties ont signé quatre contrats de bail pour les places de parking, ainsi qu'un contrat relatif au dépôt, prévoyant une durée initiale d'une année et quinze jours, du 15 novembre 2009 au 30 novembre 2010, renouvelables tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois, le loyer mensuel étant fixé à 250 fr. par parking et 330 fr. pour le dépôt. Par avis de majoration du 10 novembre 2014, le loyer des places de parking a été porté à 270 fr. par mois, dès le 1^{er} juin 2015, et une nouvelle échéance de bail a été fixée au 31 mai 2018. d. Le 24 mai 2016, la locataire a résilié tous les contrats de bail, indiquant qu'elle souhaitait rendre les locaux au plus tard le 31 mai 2017. e. La régie a accusé réception du congé le 27 mai 2016, en précisant que la locataire était tenue responsable de ses engagements jusqu'au 31 mai 2018 et qu'il lui appartenait de proposer un locataire de remplacement. Après un échange de courriers, le congé a été accepté par la régie pour le 31 mai 2017, par pli du 3 juin 2016. f. A la suite de l'état des lieux de sortie préliminaire, la régie a envoyé à la locataire, le 17 juin 2016, une liste de travaux à effectuer avant la restitution des locaux. La locataire a confirmé que les locaux seraient remis en état, avant leur restitution prévue le 31 mai 2017 au plus tard. g. Par courrier du 28 juin 2016, la régie est revenue sur l'échéance du contrat et a confirmé que cette dernière était fixée au 31 mai 2018, conformément aux contrats de bail. La locataire a alors rappelé que par pli du 3 juin 2016, la régie avait donné son accord à une restitution au 31 mai 2017. Le 6 juillet 2016, cette dernière a répondu que son courrier du 3 juin 2016 était nul, seul le contrat de bail faisant foi, de sorte que l'échéance des baux était au 31 mai 2018. h. Le 4 août 2016, J _____ a rempli, puis remis à la régie, une fiche d'inscription pour les locaux commerciaux sis au deuxième étage de l'immeuble précité, au nom de "K _____", précisant que cette société était en cours de création. J _____ se portait cosignataire du bail, aux côtés de L _____, fondateur [de la société] M _____, dont le siège social est situé à N _____ (France). Par courrier du 10 novembre 2016 rédigé sur papier à en-tête de M _____, joint à un courriel expédié le même jour à O _____ (courtier en immobilier au sein de la régie, chargé de la relocation des locaux loués par C _____ SA), L _____ a informé la régie de son grand intérêt à développer ses activités à Genève et à louer les locaux alors occupés par C _____ SA, à partir du 1^{er} janvier 2017, et s'engageant à déposer une garantie correspondant à six mois de loyers (proposition de garantie ensuite portée à un an de loyers,

par pli du 16 novembre 2016). Il a rappelé à la régie que les comptes du groupe lui avaient d'ores et déjà été transmis par courriel. Interrogée par le Tribunal à l'audience de débats principaux, P_____, employée de la régie, représentant les bailleurs, a déclaré que la fiche d'inscription d'août 2016 était remplie au nom de K_____, en cours de constitution. La société n'existant pas encore, la régie avait besoin d'un garant, une personne physique ou morale habitant en Suisse. Les discussions avaient cependant toujours fait référence à la société M_____ et non pas à K_____. Selon elle, la régie n'avait reçu que des extraits de déclarations fiscales de M_____, mais jamais d'attestation de non-poursuite de J_____ ou d'une autre personne, ni aucune autre pièce. La locataire a fait valoir que cette dernière déclaration constituait un allégué de fait nouveau. Interrogé par le Tribunal, A_____ a affirmé que le manque d'informations avait eu pour conséquence que les bailleurs n'étaient pas à l'aise pour conclure un contrat avec M_____. Egalement le 10 novembre 2016, la régie, soit pour elle O_____, a informé les bailleurs qu'elle avait discuté avec J_____, lequel l'aurait informée de ce qu'il "ne donnerait pas suite aux surfaces" sise à l'avenue 6_____, L_____ estimant que le bâtiment ne correspondait pas à l'image de son école. O_____ pensait donc que la locataire avait demandé au groupe M_____ d'écrire le courrier du 10 novembre 2016 dans le but de démontrer qu'elle avait proposé un candidat reprenant le bail aux mêmes conditions, en vue d'être libérée du paiement du loyer. Entendu par le Tribunal en qualité de témoin, O_____ a confirmé que la locataire avait proposé deux candidats repreneurs, soit le Consulat de Q_____ et M_____. L'activité de cette société était compatible avec l'immeuble mais la société était active à N_____ [France], de sorte qu'elle n'avait aucun garant à Genève. La régie avait eu plusieurs négociations avec J_____. A la fin des discussions, J_____ lui aurait dit que l'immeuble ne correspondait pas au standing de l'école M_____. i. Le 23 novembre 2016, la locataire a demandé à la régie de lui confirmer sa libération au 31 décembre 2016, compte tenu de la candidature de M_____ pour la reprise des baux à compter du 1^{er} janvier 2017, étant rappelé que ce candidat avait déposé son dossier auprès de la régie en juillet 2016, après avoir visité les locaux, et avait encore relancé celle-ci le 15 novembre 2016. Par pli du 24 novembre 2016, la régie a répondu que la société M_____ ne lui avait pas transmis, malgré une demande en ce sens, le nom d'un garant résidant en Suisse afin de remplir les conditions de solvabilité requises. Le dossier du Consulat de Q_____ ne pouvait pas être retenu non plus, car ce candidat ne souhaitait pas reprendre le bail aux mêmes conditions, puisque des négociations étaient en cours au sujet de travaux et du loyer. D'après le témoin O_____, la régie n'avait répondu à la locataire qu'en novembre 2016, car il avait fallu du temps pour réunir tous les documents. j. Le 7 décembre 2016, J_____, de la société M_____, a informé la régie de son souhait de sous-louer les locaux du deuxième étage à partir du 1^{er} janvier 2017. k. Le 16 décembre 2016, la locataire a informé la régie du fait qu'elle reportait son départ d'un mois, à savoir au 31 janvier 2017. Le groupe M_____ était disposé à reprendre les locaux aux mêmes conditions et était solvable, quand bien même il ne disposait pas de garant en Suisse. l. Par courrier du 23 décembre 2016, la régie a refusé la sous-location et a maintenu les termes de ses précédents courriers. m. Par pli du 27 janvier 2017, la locataire a indiqué à la régie que faute de nouvelles de sa part pour la fixation d'un état des lieux de sortie, elle lui expédierait les clés par courrier recommandé au plus tard le 31 janvier 2017. Les clés sont arrivées en mains de la régie le 31 janvier 2017, ce dont elle a accusé réception, par pli du lendemain, tout en précisant qu'elle ne considérait pas la locataire comme libérée de ses obligations. Elle a fixé un état des lieux de sortie au 6 février 2017. n. Le 7 février 2017, la régie a transmis à la locataire la convention de sortie comportant certaines réserves au sujet

du nettoyage des locaux, du petit mobilier à débarrasser et de la remise en état de la peinture des murs du palier. La locataire a refusé de signer ce document. o. Le 20 juin 2017, la régie a mis en demeure la locataire de lui verser la somme de 104'755 fr. représentant les arriérés de loyers du 1^{er} février au 30 juin 2017. p. Le 10 juillet 2017, les bailleurs ont signé avec le Consulat de Q_____ un contrat de bail relatif aux bureaux situés au deuxième étage de l'immeuble susvisé, pour une durée de 10 ans, du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2027, pour un loyer de 22'100 fr. par mois, hors charges. Le Consulat de Q_____ avait par ailleurs sollicité des travaux d'aménagement des bureaux au deuxième étage. Devant le Tribunal, P_____ a déclaré que les travaux pour le Consulat de Q_____ avaient débuté en octobre 2018 et étaient toujours en cours en décembre de la même année. La régie n'avait pas refusé ce candidat, mais d'importantes négociations avaient eu lieu, en raison des travaux souhaités par ce dernier. Il avait fallu trouver une solution pour le financement de ceux-ci et leur faisabilité. L'Etat de Genève donnait des budgets au Consulat pour le loyer, mais non pour les travaux, de sorte que le Consulat devait payer les travaux en plusieurs fois, comme cela ressortait du contrat. q. Le 4 août 2017, la régie a informé la locataire de la conclusion de ce nouveau contrat de bail, la libérant ainsi de ses obligations au 31 mars 2017. Pour le surplus, elle mettait en demeure la locataire de lui verser la somme de 41'902 fr. représentant les loyers du 1^{er} février au 31 mars 2017. La régie a relancé la locataire le 20 octobre 2017. r. Un commandement de payer, poursuite n° 1_____, a été notifié à la locataire le 4 décembre 2017, portant sur un montant total de 41'902 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2017, correspondant aux loyers dus pour les mois de février et mars 2017, soit 39'082 fr. pour les locaux du deuxième étage, quatre fois 540 fr. pour les places de parking et 660 fr. pour le dépôt. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition. s. Par requête déposée le 29 mars 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 5 juin 2018 et portée devant le Tribunal le 25 juin 2018, les bailleurs ont conclu à ce que le Tribunal condamne la locataire à leur verser les loyers des mois de février et mars 2017, à savoir les sommes résultant du commandement de payer susvisé et prononce la mainlevée définitive de l'opposition qui y a été formée. t. La locataire a conclu au déboutement des bailleurs de leurs conclusions. A l'appui de ses conclusions, elle a notamment fait valoir que le groupe M_____, qui disposait de plus de vingt écoles et institutions, était une entreprise française dont le chiffre d'affaires annuel s'élevait environ à 10'000'000 EUR et dont L_____ était le fondateur. Elle ignorait si la régie ou les bailleurs avaient effectué des recherches de locataires de leur côté. Elle n'avait jamais eu connaissance d'annonces qui auraient paru sur le site Internet de la régie. Elle savait uniquement que le repreneur était le Consulat de Q_____ et que des travaux d'entretien avaient été entrepris dans les locaux. Or, le Consulat ne pouvait être poursuivi en cas de non-paiement du loyer, en raison de son immunité. u. Lors de l'audience du 4 décembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. v. La cause a été gardée à juger le 18 juin 2019. EN DROIT 1. 1.1 Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance, qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions (41'902 fr. plus intérêts) est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable. 1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b

CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'instance d'appel applique le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), ainsi que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), dans la mesure où la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. et que la présente affaire ne constitue pas l'un des cas visés par l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 CPC a contrario). 2. Les appelants produisent deux pièces nouvelles.

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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). En ce qui concerne Internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au Registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF etc.) peuvent être considérées comme notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

2.2 En l'occurrence, les appelants ont nouvellement versé à la procédure deux extraits de recherches effectuées sur le site D____.ch administré par l'Office fédéral de la justice. Dans la mesure où les informations résultant de ce site peuvent être considérées comme des faits notoires, ces pièces et les informations qu'elles contiennent sont recevables.

3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 264 CO, en acceptant de libérer l'intimée du paiement des loyers des mois de février et mars 2017.

3.1 3.1.1 En application 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'idée sous-jacente de l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur. Ainsi, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2, in CdB n. 1 2017, p. 5). 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). Il incombe au locataire sortant de fournir au bailleur les renseignements permettant d'apprécier la solvabilité du ou des candidats de remplacement proposés. La doctrine cite, comme exemples de documents aptes à établir un tel fait, des fiches de salaire et un extrait du Registre des poursuites. Toutefois, il ne saurait être question à cet égard de fixer un cadre rigide quant aux documents exigibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.4.1 et les références citées). Si des documents ou des renseignements manquent au dossier de candidature présenté, c'est au bailleur qu'il incombe de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de documents nécessaires qu'il n'a pas requis (Bise/Planas, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini (éd.), 2^{ème} éd., 2017, n. 93 ad art. 264 CO). Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. 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 constituent pas une raison suffisante; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt du Tribunal fédéral 4C_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a). Il incombe au locataire de démontrer qu'il a présenté au moins un locataire de remplacement et que celui-ci était objectivement acceptable, solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, p. 808; Chaix, *L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement*, in *SJ* 1999 II 49, p. 68). S'il appartient au locataire sortant de prouver la solvabilité du candidat présenté, le bailleur ou la gérance doivent néanmoins collaborer à cette preuve, notamment en produisant les documents qu'ils détiennent (Lachat, *op. cit.*, p. 811, note de bas de page n° 138 et les réf. citées).

3.1.2 De son côté, le bailleur doit examiner sérieusement et, le cas échéant, accepter les candidatures qui lui sont soumises (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 84-85 ad art. 264 CO). Il doit disposer du temps nécessaire pour examiner les candidatures. La loi n'indique cependant pas dans quel délai il doit se déterminer. On peut toutefois considérer qu'un délai d'un mois à un mois et demi est raisonnable pour des locaux commerciaux (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 85 ad art. 264 CO). Ce délai court dès que le bailleur dispose de tous les renseignements et pièces justificatives nécessaires (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 87 ad art. 264 CO). Lorsque le bailleur, qui dispose de tous les renseignements utiles, tarde à se prononcer, son comportement devra s'interpréter comme un refus injustifié de la candidature proposée (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 88 ad art. 264 CO). Comme l'exige l'art. 264 al. 3 CO, le bailleur doit admettre que soient imputés sur le loyer la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que les profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé. Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (ATF 117 II 156 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1). Lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement qui lui sont proposés, 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. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. 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. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20

septembre 2016 consid. 3.5.1 et 3.5.2). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 134 III 52 consid. 2.1 et les réf.). 3.1.3 Le fait que le candidat ne soit pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO) ne signifie pas encore que le locataire sortant ne pourra être libéré de ses obligations envers le bailleur. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4 et les réf. citées). Lorsque le bailleur convient d'un début du contrat reporté avec un des locataires de remplacement proposés par le locataire sortant, il ne saurait faire supporter le préjudice au locataire sortant (Terrapon, Transfert du bail commercial et restitution anticipée de la chose louée, 17^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2012, n. 92, p. 175). Lorsque la reprise du bail du locataire sortant est reportée sans motif suffisant, ce dernier doit être libéré de ses obligations à partir du jour où le locataire de substitution était prêt à prendre possession des locaux (Lachat, op. cit., p. 815). 3.1.4 Si une partie refuse de signer le procès-verbal de sortie ou n'est pas présente lors de l'état des lieux, il revient à l'autre partie, et singulièrement au bailleur sur qui repose le fardeau de la preuve, de prendre toutes les précautions nécessaires en vue de l'établissement des faits par l'offre d'autres moyens de preuve (témoignages, le cas échéant procès-verbal de l'état des lieux établi avec le concours de représentants d'associations de défense des intérêts des bailleurs ou des locataires, expertise ordonnée judiciairement dans le cadre d'une preuve à futur, etc.) (Terrapon, op. cit., p. 10). 3.2 En l'espèce, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils avaient refusé sans justes motifs le candidat M_____, lequel était solvable et disposé à reprendre les baux relatifs aux locaux alors loués par l'intimée, aux mêmes conditions que celle-ci. Indépendamment de la question de savoir si les bailleurs étaient liés ou non par l'unique argument invoqué (soit l'absence d'indication d'un garant domicilié en Suisse) à l'appui de leur refus de la candidature de M_____ en novembre 2016, il n'en demeure pas moins que les autres motifs dont ils se sont prévalus pour la première fois au stade de l'audience de débats ne permettent pas de retenir que l'intimée serait redevable des loyers des mois de février et mars 2017. Les appelants ont fait valoir que le candidat en question n'avait pas d'existence juridique propre au moment où sa candidature avait été déposée en août 2016. Il résulte cependant des déclarations de P_____, représentant les appelants, que quand bien même la demande de location avait initialement été effectuée au nom de K_____, société en cours de création, les discussions avaient toujours fait référence à la "société M_____". La fiche d'inscription indiquait d'ailleurs que L_____, fondateur de M_____, se portait cosignataire des baux. Celui-ci a en outre clairement fait savoir à la régie que M_____ souhaitait développer ses activités en Suisse, raison pour laquelle il avait manifesté son intérêt à reprendre les baux relatifs aux locaux alors occupés par l'intimée. Les appelants avaient d'ailleurs bien compris que le candidat proposé était M_____ (comme cela est confirmé par l'utilisation du papier à en-tête dudit groupe pour les courriers des 10 et 15 novembre 2016), lequel était basé en France, ce qui a justement déterminé la régie à solliciter la désignation d'un garant résidant en Suisse. Au demeurant, M_____, bien que sis à l'étranger, pouvait se porter candidat pour reprendre les baux litigieux, indépendamment de la création d'une filiale en Suisse. Les considérations des appelants au sujet de M_____ SARL (devenue par la suite R_____ SA), inscrite au Registre du commerce genevois en _____ 2017, sont dès lors dépourvues de pertinence pour examiner s'ils étaient fondés à refuser la candidature de M_____ en novembre 2016. D'ailleurs, comme indiqué ci-dessus, le seul motif avancé par

les appelants pour refuser le candidat M_____, par courrier du 24 novembre 2016, était le fait que ce dernier n'avait pas fourni le nom d'un garant en Suisse. Or, cette cause de refus conduit à s'interroger au sujet de la bonne foi des appelants, puisque la demande d'inscription remise à la régie en août 2016 mentionnait que J_____, domicilié à Genève, se portait cosignataire des baux. Les appelants invoquent ensuite le fait que M_____ n'aurait pas fourni suffisamment de documents à l'appui de sa candidature. Dans les courriers des 10 et 16 novembre 2016, L_____ a affirmé avoir remis les comptes du groupe à la régie, ce qui n'a alors pas fait l'objet de contestations. P_____ a par ailleurs admis que le candidat en question leur avait transmis des extraits de déclarations fiscales. Pour sa part, le témoin O_____ a déclaré que la régie n'avait répondu à la demande de reprise de bail qu'en novembre 2016, car il avait fallu du temps pour réunir tous les documents. Au regard de ce qui précède, rien ne permet de retenir que M_____ n'aurait pas fourni suffisamment de justificatifs permettant aux appelants de se déterminer sur sa solvabilité. Ces derniers ne soutiennent d'ailleurs pas que les documents remis par M_____, qu'ils se sont d'ailleurs gardés de produire dans le cadre de la présente procédure, permettaient, en soi, de douter de sa solvabilité. La question de savoir si l'allégué selon lequel la régie n'avait reçu aucune attestation de non-poursuite (évoqué pour la première fois lors des débats principaux) constituait un fait nouveau admissible ou non peut demeurer incertaine, puisqu'il ne résulte pas des divers éléments du dossier, en particulier de l'ensemble de la correspondance échangée entre les parties, que la régie aurait requis un tel document (ou même un quelconque autre justificatif) que ce soit auprès de la locataire sortante, ou directement auprès du candidat reprenneur. Les appelants sont dès lors malvenus de se plaindre que le dossier de candidature n'était pas complet, alors même qu'ils n'en ont jamais informé l'intimée depuis le mois d'août 2016. Par ailleurs, quand bien même l'intimée n'a pas établi qu'elle aurait fourni les justificatifs permettant de démontrer la solvabilité de J_____, qui s'était proposé comme cosignataire des baux, cela ne porte pas à conséquence en l'occurrence, puisqu'il est indéniable que M_____ avait donné suffisamment d'assurances au sujet de sa solvabilité en offrant de verser une garantie correspondant à six mois, voire douze mois de loyers. Quoi qu'en disent les appelants, leur argument selon lequel le candidat M_____ n'était, au terme de discussions intervenues avant le 10 novembre 2016, finalement plus intéressé à reprendre les locaux alors occupés par l'intimée est contredit par le courrier que J_____ a adressé à la régie le 16 novembre 2016, ainsi que par sa demande du 7 décembre 2016 visant à pouvoir sous-louer les locaux en question. Dès lors que chaque partie est tenue de prouver ses allégués pour en déduire un droit (art. 8 CC), le Tribunal n'a pas renversé le fardeau de la preuve en retenant que les appelants auraient dû solliciter le témoignage de J_____ ou tout autre représentant de M_____ pour confirmer leur thèse (contredite par les autres éléments du dossier) selon laquelle cette dernière s'était désistée. Au regard des éléments qui précèdent, il apparaît que les appelants n'ont jamais examiné sérieusement la demande de reprise de bail déposée par M_____, malgré l'insistance de celui-ci, privilégiant dès le départ la candidature du Consulat de Q_____, alors même que celui-ci n'était pas, selon les dires des appelants, prêt à reprendre les baux aux mêmes conditions. C'est donc de manière contraire à la bonne foi, et en violation de leur obligation de réduire leur propre dommage que les bailleurs ont refusé la candidature de M_____, alors que rien ne devait conduire à douter de sa solvabilité et qu'il a confirmé à plusieurs reprises son souhait de reprendre les baux relatifs aux locaux litigieux à compter de janvier 2017. Ne serait-ce que pour ce motif, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée devait être libérée du paiement des loyers à compter du 31 janvier 2017, date à

laquelle elle a restitué les clés des locaux aux appelants, étant pour le surplus rappelé que c'est la régie qui a tardé à organiser l'état des lieux de sortie, alors que le départ de l'intimée pour cette date était annoncé depuis mi-décembre 2016 déjà. Par ailleurs, même dans l'hypothèse où l'on retiendrait que la solvabilité de M_____ n'aurait pas été établie, la solution à retenir serait de toute manière identique, puisque les appelants ont tardé, sans motifs suffisants, à conclure un nouveau bail avec le Consulat de Q_____. Celui-ci était le second candidat proposé par l'intimée, à une date indéterminée, mais avant le 24 novembre 2016, si l'on se réfère au courrier de la régie du même jour, qui expose que la candidature du Consulat ne libérait pas l'intimée du paiement des loyers, puisqu'il n'était apparemment pas disposé à reprendre les baux aux mêmes conditions. Des négociations étaient ainsi en cours entre les appelants et le Consulat, à tout le moins depuis le mois de novembre 2016, au sujet de travaux sollicités par le candidat en question et du montant du loyer. Alors même que les appelants étaient, dès le départ, incontestablement intéressés à conclure un contrat avec le Consulat de Q_____, ils n'ont fourni aucune explication sur les raisons pour lesquelles le nouveau bail n'a été signé avec ce candidat que le 10 juillet 2017, et ce avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2017 au lieu du 1^{er} février 2017, étant encore précisé que le début du bail n'était pas en lien avec les travaux à effectuer, puisque ceux-ci n'ont débuté qu'en octobre 2018. La circonstance que les appelants aient fait débiter le nouveau bail seulement deux mois après la restitution des locaux par l'intimée ne permet pas à ces derniers de faire supporter les conséquences financières de ce choix à celle-ci. A noter que l'affirmation des appelants selon laquelle les locaux n'étaient pas en état d'être reloués au 1^{er} février 2017 n'est pas prouvée, puisque le procès-verbal de sortie du 7 février 2017 n'a pas été contresigné par l'intimée et qu'ils n'ont par ailleurs pas démontré, ni même allégué, avoir dû engager des frais de remise en état desdits locaux. Pour le surplus, les griefs des appelants relatifs aux possibilités concrètes d'agir en recouvrement contre le Consulat de Q_____ pour le cas où ce dernier ne s'acquitterait pas des loyers sont dénués de pertinence pour l'issue du litige, puisque la question n'est pas de savoir sur quel candidat acceptable les bailleurs devaient porter leur choix. Le seul point à trancher, et qui l'a été ci-dessus, est celui de la bonne foi des bailleurs dans le refus des candidats proposés par l'intimée en vue de restituer les locaux de manière anticipée et les conséquences de ce refus sur l'obligation de la locataire sortante de payer le loyer. Par surabondance, il y a lieu de relever que les appelants n'ont pas remis en question la motivation complémentaire du Tribunal, aux termes de laquelle le refus du candidat M_____ était également injustifié du simple fait que la régie avait attendu plus de quatre mois entre le dépôt de la fiche d'inscription au début du mois d'août 2016 et la réponse donnée à fin novembre 2016, un délai si long pour examiner sérieusement une demande n'étant pas raisonnable, étant rappelé qu'il n'est pas prouvé que le dossier de candidature fourni n'était pas complet, la régie n'ayant sollicité aucune pièce complémentaire. Cela est d'autant plus vrai que si la locataire avait connu plus rapidement la position des bailleurs, elle aurait été en mesure de prendre d'autres dispositions en cherchant un autre repreneur, avant la remise des locaux prévue en janvier 2017. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'intimée ne devait pas verser les montants requis par les appelants. Le jugement sera, partant, 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 26 août 2019 par A_____ et

B_____ contre le jugement JTBL/625/2019 rendu le 18 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7276/2018-6-OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Nicolas DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.