



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25476/2023

ACJC/650/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 23 MAI 2024

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, et **B** _____ **SA**, sise _____, toutes deux appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er février 2024, représentées par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève,

et

C _____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par **D** _____ [régie immobilière].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mai 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/125/2024 du 1er février 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné B_____ SA et A_____, conjointement et solidairement, à verser à C_____ SA 7'950 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2023 et 5'300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2023 (ch. 1 du dispositif), a écarté les oppositions formées au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 6 septembre 2023 à A_____, et au commandement de payer, poursuite n° 2_____, notifié le 18 septembre 2023 à B_____ SA, à due concurrence des montants figurant sous chiffre 1 (ch. 2 et 3), a autorisé la libération en faveur de C_____ SA du certificat de cautionnement (n° 3_____) émis le 16 novembre 2020 par E_____ [service de cautionnement], le montant ainsi libéré venant en déduction des montants dus sous chiffre 1 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que B_____ SA et A_____ n'avaient pas démontré s'être acquittées de l'intégralité des loyers et indemnités pour occupation illicite jusqu'à fin avril 2023 (représentant 7'950 fr.). Elles étaient par ailleurs tenues de verser des indemnités entre leur départ (fautif) et la relocation des locaux, soit jusqu'au 31 juillet 2023 (soit 5'300 fr.). La mainlevée devait en conséquence être prononcée à due concurrence. Les frais de poursuite ont pour leur part été écartés.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 19 février 2024 à la Cour de justice, B_____ SA et A_____ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elles ont conclu, sous suite de frais et dépens, à la confirmation des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____, et à ce qu'il soit fait interdiction à la société de cautionnement de libérer la garantie.
- b.** Dans sa réponse du 4 mars 2024, C_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** B_____ SA et A_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 27 mars 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 24 août 2018, modifié par avenant du 4 août 2020, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces n° 4_____ situé au 6ème étage de l'immeuble sis rue 5_____ no. 6_____ à Genève.

Le bail a débuté le 1er septembre 2018, échéant le 31 août 2020, renouvelable d'année en année.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'650 fr. par mois.

b. Le 7 mars 2022, B _____ SA et A _____ ont versé la mensualité du mois de janvier 2022.

c. Par avis comminatoires du 16 mars 2022, la bailleresse a mis en demeure les précitées de lui régler dans les 30 jours le montant de 7'950 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de janvier, février et mars 2022, dont à déduire 2'650 fr. versés le 7 mars 2022, soit un solde de 5'350 fr., et les a informées de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Un versement de 2'650 fr. (loyer février 2022) est intervenu le 11 avril 2022.

B _____ SA et A _____ ont payé, le 10 mai 2022, le loyer du mois de mars 2022.

e. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le loyer du mois de mars n'ayant été réceptionné que le 10 mai 2022, soit après l'échéance du délai comminatoire, la bailleresse a, par avis officiels du 27 juin 2022, résilié le bail pour le 31 juillet 2022.

f. Par requête du 19 septembre 2022, la bailleresse a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

g. Par jugement JTBL/955/2022 du 8 décembre 2022, le Tribunal a condamné A _____ et B _____ SA à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elles, l'appartement en cause et autorisé C _____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ et B _____ SA, dès l'entrée en force du jugement.

h. Par arrêt ACJC/343/2023 du 13 mars 2023, la Cour a confirmé ledit jugement.

i. Par courriel du 12 avril 2023 à la régie en charge de la gestion de l'immeuble, le conseil de B _____ SA et A _____ a sollicité de la régie la fixation d'un état des lieux de sortie à fin avril/début mai 2023. Il a précité que sa "mandante n'a[vait] pas encore déterminé si elle souhait[ait] recourir à l'encontre de l'arrêt de la Cour de justice, Chambre des baux et loyers, du 13 mars 2023. Cela étant, un délai prolongé pour fixer l'état des lieux de sortie pourrait entrer en compte dans sa prise de position".

Dans sa réponse du même jour, la régie a proposé de fixer l'état des lieux le lundi 1er mai, ce dont elle a sollicité la confirmation. Elle a requis le paiement préalable de l'arriéré de 5'380 fr.

j. Par courrier électronique du 4 mai 2023, la régie a avisé le conseil des locataires de ce que son précédent email était resté sans réponse. Elle proposait un nouveau rendez-vous afin de restituer les locaux le 9 mai 2023. Elle attendait confirmation de celui-ci dans les plus brefs délais.

k. Par réponse du 5 mai 2023, le conseil des locataires a indiqué avoir confirmé par téléphone l'état des lieux fixé au 1er mai. Ses mandantes partaient du principe qu'elles n'auraient pas à s'acquitter d'une indemnité pour la période du 1er au 9 mai 2023.

Par courriel du même jour, la régie a réaffirmé ne pas avoir eu confirmation du rendez-vous proposé le 1^{er} mai 2023. L'état des lieux fixé le 9 mai 2023 était confirmé. Les locataires restaient tenus jusqu'à la prochaine échéance, sauf relocation.

l. Les locataires ont restitué les locaux le 9 mai 2023. Un état des lieux de sortie a été établi à cette occasion.

m. C_____ SA a fait notifier aux locataires des commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____, pour les montants de 14'064 fr. 85 (soit 13'250 fr. à titre d'indemnités de mars à juillet 2023, 160 fr. à titre de frais de rappel et 654 fr. 85 à titre de facture des SIG), auxquels les locataires ont formé opposition.

n. Par requête en protection de cas clair du 23 novembre 2023, dirigée contre B_____ SA et A_____, C_____ SA a conclu à la condamnation des précitées au paiement de 7'950 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2023, à titre d'indemnités pour occupation illicite, 90 fr. de frais d'établissement pour chaque commandement de payer, 5'300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2023, à titre d'indemnités pour perte locative, au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer à due concurrence et à la libération du certificat de cautionnement.

o. A l'audience du Tribunal du 1er février 2024, C_____ SA a persisté dans ses conclusions, aucun versement n'étant intervenu depuis le dépôt de la requête.

B_____ SA et A_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, les loyers ayant été payés jusqu'en avril 2023. Elles n'étaient pas redevables des indemnités depuis mai 2023, le report de la date de l'état des lieux de sortie étant imputable à

la bailleresse. Elles n'étaient pas en mesure de produire les justificatifs des versements allégués.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1

1.1.1 La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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).

Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

1.1.2 En l'espèce, les conclusions en paiement de l'intimée devant le Tribunal totalisaient 13'430 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 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).

1.3 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 et 255 a contrario CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

2. Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé les art. 97 et 267 CO.

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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

2.2 En matière de bail, s'il continue d'occuper les locaux après l'expiration du contrat, le locataire le fait sans droit, commettant une faute contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b). Le bailleur peut en conséquence lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (ATF 63 II 372; arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1; LACHAT ET ALII, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 1053). Le fondement de la créance contre l'occupant est un rapport contractuel de fait, assimilable au bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1).

L'idée - en matière de droit du bail - est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb; 63 II 368 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2; 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1; 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1; 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2; 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4; 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2 et 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1).

Il est de jurisprudence que le locataire qui a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé; l'indemnité à laquelle le bailleur peut prétendre, à la suite d'une résiliation anticipée du contrat pour défaut de paiement - avec effet ex nunc -, équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale (ATF 127 III 548 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2009 du 17 mars 2009 consid. 2; LACHAT ET ALII, *op. cit.*, p. 1054).

Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LACHAT ET ALII, *op. cit.*, p. 883-884, n. 2.3.12 et les références citées).

2.3 En vertu de l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

2.4 Le recours au Tribunal fédéral n'a en principe pas d'effet suspensif (art. 103 al. 1 LTF). Dans les matières relevant du recours en matière civile, l'absence

d'effet suspensif de par la loi implique donc nécessairement que le recours au Tribunal fédéral ne suspend ni l'entrée en force ni le caractère exécutoire de la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_756/2022 du 20 février 2023 consid. 4.2.2; 5A_881/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2.4)

2.5 Les appelantes se plaignent d'une constatation inexacte des faits en tant que le Tribunal a retenu que les loyers, respectivement les indemnités pour occupation illicite, dus au 30 avril 2023 n'avaient pas été versés.

Ce grief ne saurait prospérer. Les appelantes ne peuvent en effet soutenir du seul fait que l'état des lieux de sortie a eu lieu, alors que la régie avait requis le paiement préalable de la somme de 5'380 fr. pour ce faire, que serait ainsi établi que ce montant a effectivement été versé. Les appelantes n'ont d'ailleurs produit aucun titre démontrant le paiement de ce montant. Le Tribunal a dès lors correctement établi les faits, en considérant que les appelantes n'avaient pas démontré avoir honoré la somme en cause. A bon droit, il les a condamnées à verser à l'intimée la somme de 7'950 fr.

Les appelantes allèguent s'être conformées à l'arrêt rendu le 13 mars 2023 par la Chambre des baux et loyers dès lors qu'elles étaient en mesure de restituer les locaux au 1er mai 2023, date à laquelle l'arrêt précité était devenu définitif et exécutoire. Le Tribunal avait dès lors à tort considéré qu'elles étaient tenues de verser des indemnités au-delà du 9 mai 2023, date de l'état des lieux de sortie, ainsi que des indemnités pour perte locative. Cette critique tombe à faux. Les appelantes perdent de vue que le contrat de bail a été résilié pour cause de demeure et qu'elles n'ont pas restitué les locaux au 31 juillet 2022, date pour laquelle le congé a été donné. De plus, l'arrêt de la Cour est devenu définitif et exécutoire dès son prononcé, soit le 13 mars 2023.

Conformément aux principes rappelés ci-avant, les appelantes, qui par leur faute ont donné lieu au congé extraordinaire pour défaut de paiement, sont tenues d'indemniser l'intimée pour le dommage ainsi créé, soit en l'espèce l'équivalent du montant du "loyer", jusqu'au terme pour lequel la chose pouvait être relouée. Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, l'intimée n'était pas en mesure de conclure un nouveau contrat de bail dès le 9 mai 2023. En effet, l'état des lieux de sortie a eu lieu le 5 mai 2023. Par ailleurs, l'intimée devait s'assurer non seulement de la restitution effective de l'appartement mais également de son état, avant de pouvoir le remettre en location. Les appelantes sont ainsi redevables des indemnités pour occupation illicite du mois de mai 2023. Enfin, les appelantes doivent indemniser l'intimée pour la perte locative subie, soit jusqu'au 31 juillet 2023, date à laquelle les locaux ont pu être reloués (antérieure d'un mois à l'échéance contractuelle au 31 août 2023).

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné les appelantes à verser à l'intimée la somme de 5'300 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er juillet 2023.

2.6 L'appel se révèle ainsi infondé et le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 février 2024 par B_____ SA et A_____ contre le jugement JTBL/125/2024 rendu le 1er février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25476/2023.

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; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.