



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22039/2020

ACJC/1534/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2023,

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/160/2023 du 6 mars 2023, reçu par les parties le 8 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné C_____ et D_____ à payer à A_____ et B_____ la somme de 227 fr. 80 (ch. 1 du dispositif), a autorisé A_____ et B_____ à prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès de E_____ le 14 janvier 2019, sous le dépôt n° 1_____ (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte rédigé en anglais et en français et expédié le 24 avril 2023 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment « recours » contre ce jugement. Aucune conclusion ne ressort de l'écriture concernée.
- b.** Dans leur réponse du 3 mai 2023, C_____ et D_____ concluent à l'irrecevabilité, respectivement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué le 12 et 13 juin 2023 et dupliqué le 6 juillet 2023, persistant dans leurs positions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 29 août 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ et B_____ sont propriétaires d'un appartement de 4.5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ no. _____, à Genève.
- b.** Par contrat non daté, F_____ SARL a sous-loué ledit appartement partiellement meublé à C_____ pour une durée non renouvelable de onze mois, du 1^{er} mars 2018 au 31 janvier 2019. Le loyer a été fixé à 4'200 fr. par mois.
- c.** Par contrat du 9 janvier 2019, C_____ et D_____, locataires, ont repris le bail principal de l'appartement concerné, signant en ce sens directement avec A_____ et B_____, bailleurs, pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} février 2019 au 31 janvier 2020, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- d.** Le loyer a été fixé à 3'650 fr. par mois, charges non comprises. Les charges faisaient l'objet d'une perception séparée, à titre d'acompte, de 150 fr. par mois.
- e.** Le 14 janvier 2019, les locataires ont constitué une garantie de loyer auprès de E_____, sous le dépôt n° 1_____, à hauteur de 10'950 fr.
- f.** Le 25 septembre 2019, les locataires ont résilié, par écrit, le bail pour la prochaine échéance, soit le 31 janvier 2020.
- g.** Le 27 septembre 2019, par courriel, les locataires ont proposé aux bailleurs des locataires de remplacement, soit G_____ et H_____, pour une reprise du bail au 15 octobre 2019.

Selon le dossier de candidature, G_____ était fonctionnaire auprès de I_____ sur la base d'un contrat de travail de durée déterminée du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2020. H_____ était, quant à lui, consultant externe pour la société J_____ B.V. pour un projet courant du 16 septembre 2019 au 16 mars 2020.

h. Le 11 octobre 2019, par courriel, les locataires ont proposé un deuxième locataire de remplacement, soit K_____, pour une reprise du bail au 1^{er} novembre 2019.

Cette dernière était employée, en qualité d'experte, par la L_____ auprès de la M_____ sur le commerce et le développement, pour une période de deux ans à compter du 1^{er} octobre 2019. Son loyer serait pris en charge par N_____ à hauteur de 4'037 fr. 50 par mois au maximum.

i. Entre le 11 et le 20 octobre 2019, les bailleurs, K_____ (candidate locataire) et O_____ SA, agence immobilière mandatée par les époux C_____/D_____ pour gérer la relocation de l'appartement, ont échangé de nombreux courriels relatifs aux termes du contrat de bail.

Il ressort de ceux-ci que les bailleurs ont formulé une augmentation de loyer à 4'000 fr. par mois, charges comprises, acceptée par la candidate locataire, et que cette dernière a sollicité la mise à disposition d'une machine à laver et l'ajout d'une clause diplomatique libératoire dans le contrat, ce qui a été accepté par les parties.

Le 20 octobre 2019, par courriel adressé aux bailleurs, K_____ a retiré sa candidature, affirmant en substance que les problèmes de communications avec les précités lors de leur dernier entretien téléphonique et la volonté pressante de ceux-ci de conclure rapidement le contrat, au motif allégué d'un potentiel autre candidat locataire, avait créé en elle un mauvais pressentiment, de sorte qu'elle avait décidé de ne plus se porter candidate pour le bail.

j. Le 22 octobre 2019, les locataires, représentés par l'ASLOCA, ont rappelé aux bailleurs qu'une demande de restitution anticipée du bail avait été formulée par courrier recommandé du 27 septembre 2019. Comme le recommandé n'avait pas été retiré immédiatement, les locataires avaient déposé une copie du courrier directement dans la boîte aux lettres des bailleurs, devant témoin, le 30 septembre 2019. La restitution anticipée était dès lors valable pour le 31 octobre 2019 au plus tard. Les bailleurs n'avaient jamais donné suite, ni accusé réception du dossier de candidatures de G_____ et H_____. Quant à la deuxième candidate, soit K_____, les locataires reprochaient aux bailleurs de se montrer chicaniers et d'avoir imposé une hausse de loyer, ce qui avait entraîné la rétractation de la candidate. Les locataires considéraient avoir rempli leurs obligations légales découlant du bail, de sorte à être libérés de celui-ci au 31 octobre 2019. Ils avaient tenté sans succès de contacter les bailleurs à de multiples reprises les deux dernières semaines afin qu'un état des lieux soit organisé avant le 26 octobre 2019, date de leur départ pour le Japon. Les bailleurs étaient mis en demeure d'indiquer d'ici au 23 octobre 2019 à 14h à quel moment, entre le

24 octobre 2019 au matin et le 25 octobre 2019 à 18h, ils entendaient procéder à cet état des lieux. A défaut, il serait procédé à un état des lieux de sortie de manière unilatérale.

k. Le 23 octobre 2019, par courriel, les bailleurs ont confirmé que la deuxième candidate s'était rétractée. Dans la mesure où le délai de préavis de trois mois n'était pas respecté par les locataires, un état des lieux réalisé de manière unilatérale serait contraire aux « conditions générales » en vigueur. S'il devait être réalisé, il ne le serait que sous réserves et sous conditions : les locataires devaient déposer l'équivalent de trois mois de loyer et fournir leurs coordonnées postales complètes au Japon. Une fois ces conditions réalisées, un état des lieux pourrait être alors fixé.

l. Le 25 octobre 2019, un huissier judiciaire mandaté par les locataires a réalisé un état de lieux de sortie de l'appartement, en présence de C_____ et A_____ et B_____.

m. Par requête expédiée le 2 novembre 2020 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 12 janvier 2021 et portée devant le Tribunal le 9 février 2021, les bailleurs ont conclu à ce que les locataires soient condamnés au paiement de 11'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2019 (date moyenne), en lien avec les loyers de l'appartement litigieux, à la libération de la garantie de loyer constituée en leur faveur et à la condamnation des locataires au paiement de la somme de 278 fr. 43, à titre de supplément de charges.

Ils ont allégué notamment que le premier dossier de candidature proposé par les locataires avait été refusé dans la mesure où les garanties financières fournies par les deux candidats locataires n'étaient pas suffisantes, leurs deux contrats de travail se terminant avant la prochaine échéance du bail et, à lui seul, le revenu de G_____ étant insuffisant.

n. Dans leur réponse du 23 mars 2021, les locataires ont conclu au déboutement des bailleurs de toutes leurs conclusions.

Ils ont notamment allégué que les bailleurs n'avaient jamais donné aucun retour sur le premier dossier de candidature, que cela soit à eux ou directement aux repreneurs potentiels. Le dossier n'avait jamais été formellement refusé, y compris dans le courriel du 23 octobre 2019. De ce fait, ils estimaient avoir été libéré de leurs obligations contractuelles au plus tard le 31 octobre 2019.

o. Lors de l'audience du Tribunal du 14 septembre 2021, les parties, représentées par leurs conseils respectifs, ont persisté dans leurs conclusions et sollicité l'audition de différents témoins, dont conjointement celle de K_____.

p. Par ordonnance du 27 septembre 2021, le Tribunal a ordonné l'audition de quatre témoins, dont K_____.

q. Le 14 janvier 2022, les bailleurs – agissant désormais en personne – ont renoncé à faire entendre K_____. Ils ont confirmé, lors des audiences au Tribunal des 18 janvier et 31 mai 2022, renoncer à l'audition de tous les témoins qu'ils avaient requis.

r. Lors de l'audience du 18 janvier 2022, les bailleurs ont déclaré avoir refusé les premiers candidats, de concert avec l'agence immobilière mandatée par les locataires, car leurs contrats de travail prenaient fin avant l'échéance du bail. Ils avaient discuté avec l'agence précitée les 10 et 11 octobre 2019, à qui revenait d'informer les locataires du refus des candidats présentés. L'agence leur avait confirmé qu'elle informerait les locataires de ce refus. Ils ne disposaient d'aucune preuve écrite à ce propos. Ce fait était, selon eux, clairement mentionné dans leur courrier du 23 octobre 2019. Par la suite, il n'avait plus jamais été question des premiers candidats, car il avait été compris par toutes les parties qu'ils avaient été refusés. S'agissant de la deuxième candidate, c'était l'agence immobilière qui avait négocié avec elle, notamment le montant du loyer. Ils avaient demandé une augmentation du loyer 200 fr. de plus par mois que le loyer payé par les locataires, mais avaient expliqué à l'agence que si K_____ n'était pas prête à payer cette augmentation, il n'y aurait pas de problème pour la conclusion du bail. K_____ avait accepté de payer le loyer majoré. A_____ avait commencé à communiquer avec elle lorsqu'elle avait été prête à signer. Lorsqu'ils avaient reçu le mémoire-réponse des locataires du 23 mars 2021, ils avaient été choqués par les propos tenus à leur égard et avaient appelé K_____ en août 2021, soit avant qu'elle ne soit convoquée comme témoin, pour vérifier si les raisons pour lesquelles elle s'était désistée étaient bien celles qui figuraient dans le mémoire-réponse des locataires. Cette dernière avait été très vague dans ses réponses. Depuis lors, ils ne lui avaient plus parlé.

C_____ a déclaré n'avoir reçu aucune réponse ni des bailleurs, ni de l'agence immobilière, que ce soit par écrit ou oralement, s'agissant de la première candidature. Il avait appris le refus des premiers candidats et les raisons de ce refus dans le cadre de la demande en paiement des bailleurs. Il a persisté dans sa requête d'audition de K_____.

s. Par ordonnance du 20 octobre 2022, le Tribunal a renoncé à l'audition de K_____, qui, malgré plusieurs convocations, n'y avait pas déféré, et a prononcé la clôture des débats principaux et imparti aux parties un délai au 1^{er} novembre 2022 pour indiquer si elles souhaitaient procéder à des plaidoiries orales ou écrites.

t. Par ordonnance du 3 novembre 2022 et d'entente entre les parties, le Tribunal a octroyé un délai au 13 décembre 2022 pour le dépôt de plaidoiries finales écrites.

u. Par plaidoiries finales écrites du 13 décembre 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, les bailleurs ayant, en outre, conclu au

remboursement de leurs frais d'avocat, en lien avec la procédure, à hauteur de 3'836 fr. 85.

v. Le 19 décembre 2022 les bailleurs ont soumis des corrections de leur précédente écriture, suite de quoi la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

EN DROIT

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile [CR-CPC], 2^e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.1 En l'espèce, la valeur litigieuse se chiffre en la somme des différentes prétentions pécuniaires des appelants formulées en première instance, pour un total de 11'678 fr. 43 (11'400 fr. à titre d'arriérés de loyer et 278 fr. 43 à titre de charges). La conclusion relative au remboursement des honoraires de leur précédent conseil doit être comprise comme tendant à l'octroi de dépens et n'entre ainsi pas dans le calcul de la valeur litigieuse (cf. art. 91 al. 1 2^e phrase CPC ; sur la notion de frais : art. 95 al. 1 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'intitulé erroné utilisé (« recours ») ne doit pas nuire aux appelants et ne s'oppose pas à traiter leur écriture comme un appel, pour autant que les conditions de recevabilité soient réunies (ATF 134 III 379 consid. 1.2), ce qui sera examiné ci-après.

1.3 Dans la mesure où des écritures postérieures au délai d'appel ne peuvent pas servir à compléter un acte d'appel par hypothèse irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_330/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1), la recevabilité doit s'analyser uniquement sur la base de l'écriture du 24 avril 2023, la seule à avoir été produite par les appelants dans le délai requis, à l'exclusion des répliques de ceux-ci.

1.4 L'appel a été interjeté dans le délai prescrit, en tenant compte des fêtes pascales, de sorte que le délai de 30 jours est respecté (art. 145 al. 1 let. a CPC et 311 al. 1 CPC).

1.5 L'appel doit être rédigé en français (art. 129 CPC *cum* art. 5 al. 1 Cst./GE et art. 16 LaCC/GE). Les parties doivent ainsi communiquer dans cette langue avec l'autorité (ATF 136 I 149 consid. 4.3; 127 V 219 consid. 2b/aa; 122 I 236 consid. 2c; arrêts du Tribunal fédéral 6B_587/2013 du 22 décembre 2014 consid. 5.1 et 1B_17/2012 du 14 février 2012 consid. 3), sous peine d'irrecevabilité des écritures concernées.

1.6 En l'espèce, les appelants ont présenté une écriture d'appel rédigée en anglais et traduite approximativement et partiellement en français, au moyen d'un traducteur automatique disponible sur internet. Les actes rédigés en anglais sont irrecevables, faute d'être rédigés dans la langue de la procédure, à savoir le français. Il n'en sera ainsi pas tenu compte, seule la traduction (imparfaite) en français étant prise en considération.

1.7 La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office (art. 311 al. 1 CPC) : il doit ressortir de l'écriture que l'appelant conteste la décision et pourquoi, ainsi que dans quelle mesure la décision litigieuse doit être modifiée ou annulée (ATF 134 II 244 consid. 2.4.2). Si la motivation est identique aux moyens présentés en première instance, si elle se limite à y renvoyer ou si elle ne contient que des critiques générales de la décision attaquée, la motivation doit être qualifiée d'insuffisante, de sorte qu'il convient de ne pas entrer en matière sur l'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; BULLETTI, Petit commentaire CPC [PC-CPC], 2021, n. 4 ad art. 311 CPC et les références citées).

1.7.1 Le devoir de motivation implique également celui de formuler des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2). Ces conclusions doivent en principe être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 consid. 4; BULLETTI, PC-CPC, n. 3 ad art. 311 CPC). Cette exigence découle du principe de disposition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_686/2014 du 3 juin 2015 consid. 4.3.1) : le juge ne pouvant pas statuer *ultra* ou *extra petita*, il doit de ce fait connaître exactement les limites dans lesquelles s'inscrira le dispositif de sa décision.

1.7.2 En cas de conclusions lacunaires, il convient d'entrer exceptionnellement en matière sur l'acte d'appel si celles-ci peuvent être déduites de la motivation de l'appel, cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 6.2). Il n'existe cependant pas de présomption selon laquelle celui qui ne précise pas ses conclusions serait censé reprendre celles formulées devant l'instance précédente (arrêt du Tribunal fédéral 4A_402/2011 du 19 décembre 2011 consid. 1.2).

1.7.3 L'art. 132 CPC permet d'obtenir un délai supplémentaire uniquement pour rectifier des vices de forme et non pas pour remédier à l'insuffisance des moyens au fond, même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_736/2017 du 30 mars 2017 consid. 4.3).

1.8 En l'espèce, l'écriture du 24 avril 2023 des appelants ne contient aucune conclusion, de sorte que, pour ce motif déjà, l'appel devrait sur le principe être déclaré irrecevable. Reste cependant à examiner si des conclusions peuvent être déduites implicitement de l'écriture et si sa motivation s'avère suffisante.

1.8.1 Dans l'écriture – dans sa version en français seule recevable – les appelants considèrent le jugement comme « injuste » et se plaignent d'un déni de justice et d'un « vice de procédure ».

Ils se contentent par la suite de critiquer l'état de fait retenu dans le jugement querellé, sans se prononcer – ne serait-ce que succinctement – sur le dispositif de ce dernier ou sur la motivation des premiers juges pour rejeter leurs prétentions.

Ces derniers ont considéré, en substance, que les intimés locataires avaient été libérés de leur obligations de s'acquitter du loyer au 31 octobre 2019, soit dès le premier locataire solvable de remplacement présenté aux appelants le 27 septembre 2019, sur la base de trois motifs distincts : les appelants n'avaient pas démontré avoir refusé ce candidat, ceci dans un délai approprié; le courrier du 23 octobre 2019 ne se prononçait pas à ce propos et ne fournissait en tout état aucun motif pour le refuser; enfin, le témoin censé démontrer ledit refus, à savoir le représentant de l'agence immobilière mandatée par les locataires intimés, n'avait jamais été entendu, les appelants ayant renoncé à son audition.

Dans leur appel, les appelants se limitent à répéter l'existence d'un « refus de la première proposition de candidature » et de la connaissance de ce fait par les intimés – comme ils l'ont fait en première instance – sans autre développement. Une telle motivation se révèle insuffisante dans la mesure où elle ne s'en prend pas, même implicitement, au raisonnement contenu dans le jugement querellé, qui repose sur trois motifs distincts. Pour ce motif également, l'appel est irrecevable.

1.9 Par ailleurs, les critiques générales formulées dans l'acte d'appel ne permettent pas de déterminer les conclusions des appelants. On ignore en effet si l'ensemble du dispositif est remis en cause ou si les appelants entendent remettre en question uniquement certaines parties de celui-ci; il n'est pas mentionné que les intimés devraient s'acquitter d'une somme d'argent et, cas échéant, à quel titre et pour quel motif. Une telle motivation ne permet ainsi pas à la Cour de déterminer quel point du jugement serait remis en cause en appel, sans statuer *ultra* ou *extra petita*. Pour ce dernier motif également, l'appel s'avère insuffisamment motivé et ne respecte pas, en tout état, le minimum requis en la matière.

1.10 En définitive, les conditions de l'art. 311 al. 1 CPC n'étant pas réunies, l'appel sera déclaré irrecevable.

- 2.** 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 :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 24 avril 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/160/2023 rendu le 6 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22039/2020-15-OSD.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY- BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Cosima TRABICHET- CASTAN et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY- BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.