



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12920/2018

ACJC/759/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 8 JUIN 2020**

Entre

A\_\_\_\_\_ **SARL**, sise \_\_\_\_\_ (VD), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 octobre 2019, comparant par Me Benoît LAMBERCY, avocat, rue François-Bellot 6, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Olivier WEHRLI, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.06.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/945/2019 du 7 octobre 2019, reçu par A\_\_\_\_\_ SARL (ci-après : A\_\_\_\_\_ SARL) le 14 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré irrecevable la demande reconventionnelle formée par A\_\_\_\_\_ SARL (ch. 2 du dispositif), condamné celle-ci à payer à B\_\_\_\_\_ 450 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2012 (ch. 3), 1'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2013 (ch. 4) et 5'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2016 (ch. 5). Il a écarté l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ SARL au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à due concurrence des montants mentionnés sous chiffres 3, 4 et 5 (ch. 6). Il a par ailleurs condamné A\_\_\_\_\_ SARL à payer à B\_\_\_\_\_ 10'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2017 (ch. 7) et écarté l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ SARL au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, à due concurrence (ch. 8). Enfin, il a annulé la poursuite n° 3\_\_\_\_\_ dirigée contre B\_\_\_\_\_ (ch. 9), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10) et dit que la procédure était gratuite (ch. 11).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 novembre 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SARL a formé appel de ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 3 à 10 de son dispositif. Elle a conclu à être autorisée à compléter ses écritures et au rejet des conclusions de B\_\_\_\_\_ prises dans sa demande en paiement ainsi qu'au rejet de sa requête de mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer, poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre préalable, elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif à son appel.
- b.** Dans sa réponse du 30 décembre 2019, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel. Il a formé un appel joint, sollicitant l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement du Tribunal, la condamnation de A\_\_\_\_\_ SARL à lui verser 1'450 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2012, 7'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2013 et 2'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2015 ainsi que la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.
- c.** Dans sa réponse à l'appel joint et sa réplique à la réponse à son appel du 10 février 2020, A\_\_\_\_\_ SARL a conclu au rejet de l'appel joint et persisté dans les conclusions de son appel pour le surplus.
- d.** Ayant renoncé à faire usage de leurs droits respectifs à dupliquer sur l'appel principal et répliquer sur l'appel joint, les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 11 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

---

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B\_\_\_\_\_ est titulaire de l'entreprise individuelle C\_\_\_\_\_ qui exploite un garage avec un atelier de réparations.

A\_\_\_\_\_ SARL, inscrite au Registre du commerce en 2001, a pour but notamment la location de véhicules. A l'époque des faits litigieux, D\_\_\_\_\_ en était l'associé gérant président.

E\_\_\_\_\_ SARL, inscrite au Registre du commerce en 2009, a pour but notamment la prise de participation dans des sociétés. D\_\_\_\_\_ en est l'associé gérant président avec signature individuelle.

b. Le 11 août 2005, B\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_), locataire, et une société F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA, bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux au sous-sol d'un immeuble sis 4\_\_\_\_\_ à Genève. Cette location était destinée à l'entrepôt et au «petit» entretien de véhicules, du 15 août 2005 au 31 octobre 2010, cette durée étant renouvelable pour cinq ans, puis d'année en année, avec un préavis de résiliation de six mois. Le loyer a été fixé à 1'000 fr. par mois.

Le 28 septembre 2005, ils ont conclu un second contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux au rez-de-chaussée et aux sous-sols de l'immeuble précité ainsi que de places de parking. Cette location était destinée à l'usage d'un atelier pour véhicules et d'un bureau ainsi qu'à l'entrepôt de véhicules, du 1<sup>er</sup> novembre 2005 au 31 octobre 2010, cette durée étant renouvelable pour cinq ans, puis d'année en année, avec un préavis de six mois. Le loyer se montait à 2'250 fr. par mois.

F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA était au bénéfice d'un droit de superficie sur les locaux précités, conditionné, selon B\_\_\_\_\_ à une affectation à l'industrie automobile.

c. B\_\_\_\_\_ allègue avoir sous-loué les locaux litigieux à des tiers.

Aux termes de factures de son entreprise adressées à une société G\_\_\_\_\_ SARL, sise 4\_\_\_\_\_, le loyer mensuel de «surfaces commerciales» dû par cette dernière en 2010 s'élevait à 2'500 fr. Par ailleurs, selon une facture de C\_\_\_\_\_ de mars 2011, le loyer payé par une société H\_\_\_\_\_, sise c/o C\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, en contrepartie de l'utilisation d'un bureau et d'un atelier ainsi que du «lavage» se montait à 1'500 fr.

d. Le 9 mars 2011, A\_\_\_\_\_ SARL a versé 10'000 fr. à une société I\_\_\_\_\_ SARL (ci-après : I\_\_\_\_\_ SARL), la cause n'étant pas déterminée, aucune mention du motif du paiement ne figurant sur la pièce produite.

e. I\_\_\_\_\_ SARL, aujourd'hui en liquidation, a été inscrite au Registre du commerce en \_\_\_\_\_ 2011. Elle a pour but la gestion, l'administration et la

---

location de véhicules. D\_\_\_\_\_ en est le gérant président, B\_\_\_\_\_ l'associé gérant liquidateur et l'épouse de ce dernier l'associée gérante liquidatrice. Tous trois sont au bénéfice d'une signature collective à deux. E\_\_\_\_\_ SARL en est associée, sans pouvoir de signature.

Selon ses allégations, B\_\_\_\_\_ avait constitué cette société avec l'accord de son bailleur, F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA, afin de lui procurer du travail. Il n'avait pas accès aux comptes de I\_\_\_\_\_ SARL. Celle-ci portait son nom sur demande de F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA, mais était gérée par D\_\_\_\_\_ uniquement, en particulier l'activité de location de voitures sous le nom de A\_\_\_\_\_ SARL. Quant à D\_\_\_\_\_, entendu par le Tribunal en qualité de représentant de cette dernière, il a déclaré que sa société, A\_\_\_\_\_ SARL, souhaitait étendre son activité sur Genève. Dans cette perspective, il avait contacté B\_\_\_\_\_, obtenu l'usage des locaux litigieux et constitué I\_\_\_\_\_ SARL à la demande et pour protéger les intérêts de celui-ci, lequel était menacé d'expulsion. Cette société avait pour seul but d'encaisser les loyers et de les verser à B\_\_\_\_\_.

f. Par convention du 30 mars 2011 signée par B\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SARL représentée par D\_\_\_\_\_, le premier a mis à disposition de la seconde, dès le 1<sup>er</sup> avril 2011, des places de parking, une station de lavage, un bureau, un accès au coffre-fort et un emplacement pour des panneaux moyennant un loyer mensuel de 3'000 fr.

La station de lavage a été exploitée par A\_\_\_\_\_ SARL dès le 1<sup>er</sup> avril 2011.

A compter de cette date, A\_\_\_\_\_ SARL a versé 3'000 fr. sur le compte bancaire de I\_\_\_\_\_ SARL, laquelle les versait à son tour sur celui de C\_\_\_\_\_. Dès cette date également, A\_\_\_\_\_ SARL a versé une somme complémentaire de 1'000 fr. par mois. Ce paiement a été effectué jusqu'au 31 décembre 2011 au crédit du compte bancaire de B\_\_\_\_\_ et de cette dernière date jusqu'en mars 2015 sur celui de C\_\_\_\_\_.

Selon les allégations de B\_\_\_\_\_, les parties avaient prévu initialement que A\_\_\_\_\_ SARL utilise à temps partiel la station de lavage qui était louée à H\_\_\_\_\_. Il était convenu oralement qu'il obtiendrait le départ de ce tiers, moyennant une augmentation du loyer pour D\_\_\_\_\_ de 1'000 fr. par mois. Finalement, cette société avait quitté les lieux et la station avait été mise à disposition exclusive de A\_\_\_\_\_ SARL, de sorte qu'un loyer mensuel de 4'000 fr. était dû (3'000 fr. et 1'000 fr. pour la station de lavage). La convention écrite n'avait cependant pas été corrigée. Quant à D\_\_\_\_\_, il a déclaré devant le Tribunal que le loyer prévu, incluant la station de lavage, était de 3'000 fr. par mois. Il ignorait la raison pour laquelle il avait effectué des versements mensuels de 3'000 fr. et 1'000 fr. depuis avril 2011.

---

**g.** Le 31 octobre 2011, G\_\_\_\_\_ SARL s'est engagée auprès de C\_\_\_\_\_ à libérer «l'arcade» et à en remettre les clés le 30 novembre 2011, moyennant réception en mains propres de 20'000 fr. à cette dernière date.

**h.** Par deux conventions signées le 1<sup>er</sup> novembre 2011 par B\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SARL, représentée par D\_\_\_\_\_, le premier a mis à disposition de la seconde, dès cette date, une vitrine dans l'immeuble litigieux jusqu'au 31 octobre 2015, le loyer de novembre 2011 étant offert. La teneur des deux conventions était identique, sous réserve du loyer mensuel, lequel s'élevait à 2'000 fr. dans l'une et 1'200 fr. dans l'autre.

La vitrine a été exploitée par A\_\_\_\_\_ SARL dès le 1<sup>er</sup> novembre 2011.

A compter de janvier 2012, A\_\_\_\_\_ SARL a versé mensuellement 2'000 fr. sur le compte bancaire de C\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_ a allégué que la convention stipulant un loyer de 2'000 fr. prévalait. L'autre était destinée au bailleur, dans le but d'éviter que celui-ci ne lui reproche un enrichissement illégitime. La vitrine était utilisée auparavant par G\_\_\_\_\_ SARL qui s'acquittait d'un loyer mensuel de 2'500 fr. Ce tiers avait accepté de restituer l'objet moyennant le paiement en sa faveur de 20'000 fr. versé à parts égales par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SARL. Le paiement de 10'000 fr. en mars 2011 par A\_\_\_\_\_ SARL avait donc été effectué au titre de la moitié d'une indemnité de départ pour cet ancien locataire.

Quant à D\_\_\_\_\_, il a exposé devant le Tribunal avoir signé ces conventions au nom de I\_\_\_\_\_ SARL et non de A\_\_\_\_\_ SARL. Le loyer convenu était de 1'200 fr. par mois. Il ignorait la raison pour laquelle il avait signé deux conventions à la même date portant sur le même objet. Celle qui prévoyait un loyer de 2'000 fr. devait servir, s'il avait bien compris, à protéger B\_\_\_\_\_ de F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA. Il en ignorait cependant la raison exacte. Sur interpellation du Tribunal, il a précisé que depuis novembre 2011, le loyer mensuel total s'élevait à 4'200 fr., comprenant 3'000 fr. pour les locaux incluant la station de lavage et 1'200 fr. pour la vitrine. Il avait versé plus que ce qui était dû. En effet, lorsque B\_\_\_\_\_ lui signalait un retard dans le paiement du loyer, il donnait l'instruction à ses secrétaires de procéder à des versements de 1'000 fr., 2'000 fr. ou 3'000 fr. Pour ce qui est du versement de 10'000 fr. de A\_\_\_\_\_ SARL à I\_\_\_\_\_ SARL de mars 2011, A\_\_\_\_\_ SARL a allégué qu'il avait été effectué en faveur de B\_\_\_\_\_, sans cause légitime (dans son écriture de première instance) ou à titre de garantie de loyer (en audience devant le premier juge et en appel).

**i.** En décembre 2011, F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA a résilié avec effet au 31 octobre 2015 les baux d'août et septembre 2005 qui la liait à B\_\_\_\_\_.

---

En mai 2014, celui-ci et F\_\_\_\_\_ SA, désignée comme "bailleur" sans autre explication, ont trouvé un accord quant à l'utilisation des locaux litigieux jusqu'au 31 décembre 2017. Cet accord a été entériné par jugement du Tribunal du 12 juin 2014.

**j.** Dès novembre 2014, A\_\_\_\_\_ SARL a effectué son versement mensuel de 3'000 fr. directement sur le compte bancaire de C\_\_\_\_\_ et non plus par l'intermédiaire de I\_\_\_\_\_ SARL.

**k.** Le 12 février 2015, B\_\_\_\_\_ a résilié les baux le liant à I\_\_\_\_\_ SARL avec effet au 31 octobre 2015, en raison de la fin des baux principaux pour la même date.

**l.** Dès avril 2015, A\_\_\_\_\_ SARL a interrompu son versement mensuel du loyer de 1'000 fr.

B\_\_\_\_\_ a allégué qu'en 2015 une baisse du loyer de 6'000 fr. à 5'000 fr. avait en effet été discutée avec D\_\_\_\_\_, mais que celle-ci ne devait pas intervenir dans l'immédiat. Quant à celui-ci, il a déclaré devant le premier juge ne pas avoir le souvenir de cette discussion et ignorer la raison de la réduction du loyer à 5'000 fr. à compter de 2015. Interpellé par le Tribunal, il a ensuite ajouté qu'il était possible que le loyer était alors de 5'000 fr.

**m.** Par convention du 16 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ a accordé à I\_\_\_\_\_ SARL, représentée par D\_\_\_\_\_, une prolongation des baux litigieux au 31 octobre 2017.

**n.** Le 3 mai 2016, I\_\_\_\_\_ SARL a été dissoute.

B\_\_\_\_\_ a allégué que les droits et obligations de cette société avaient ainsi été transférés à A\_\_\_\_\_ SARL, ce que D\_\_\_\_\_ a contesté devant le Tribunal. Selon ce dernier, jusqu'à cette dissolution, A\_\_\_\_\_ SARL versait les loyers à I\_\_\_\_\_ SARL, laquelle les versait à B\_\_\_\_\_. Interpellé par le Tribunal, il a admis que A\_\_\_\_\_ SARL avait versé certains loyers directement à B\_\_\_\_\_ depuis 2011 et qu'elle était devenue locataire à compter de ladite dissolution, dès laquelle elle versait les loyers directement à B\_\_\_\_\_.

**o.** Par accord devant la Commission de conciliation des baux et loyers du 5 décembre 2017, entériné par le Tribunal le 18 décembre 2017, B\_\_\_\_\_ a accordé à A\_\_\_\_\_ SARL, désignée en qualité de sous-locataire, une unique prolongation de bail au 31 décembre 2017.

**p.** A des dates indéterminées, B\_\_\_\_\_ a loué à plusieurs reprises un véhicule à A\_\_\_\_\_ SARL pour 4'550 fr. au total, de sorte qu'il était débiteur de ce montant envers celle-ci.

---

**q.** Par courrier du 15 décembre 2017 à A\_\_\_\_\_ SARL, B\_\_\_\_\_ a sollicité le paiement de 26'000 fr. au titre d'arriérés de loyers, soit 2'000 fr. pour 2012, 7'000 fr. pour 2013, 5'000 fr. pour 2016 et 12'000 fr. pour 2017, après compensation, à hauteur de 2'000 fr. des arriérés de loyers pour 2011 (qui s'élevaient à 2'000 fr.) et à concurrence de 2'000 fr. de ceux de 2012 (qui s'élevaient à 4'000 fr.), avec sa dette de 4'000 fr. envers la précitée découlant de la location de véhicules.

**r.** Le 28 décembre 2017, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, a consenti à A\_\_\_\_\_ SARL, en qualité de locataire, une ultime prolongation de bail au 15 janvier 2018, moyennant le paiement de 2'500 fr. effectué le 28 décembre 2017 au titre d'un «demi loyer» pour janvier 2018 et l'engagement à quitter les lieux le 15 janvier 2018, ce à quoi celle-ci a procédé.

**s.** Par accord devant la Commission de conciliation des baux et loyers du 10 janvier 2018, F\_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleur, et B\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, sont convenus d'une unique prolongation de bail au 30 avril 2018, A\_\_\_\_\_ SARL étant mentionnée dans le procès-verbal y relatif en qualité de sous-locataire occupant les locaux concernés.

**t.** Le 13 janvier 2018, B\_\_\_\_\_ a fait notifier à A\_\_\_\_\_ SARL, au titre des loyers impayés du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2016, un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, les sommes de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2012, 7'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2013 et 5'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2016. Le 27 janvier 2018, il lui en a fait notifier un second, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, de 12'580 fr. 65 avec intérêts dès le 16 janvier 2018, à titre de loyers impayés et indemnités pour occupation illicite du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 16 janvier 2018. Oppositions y ont été formées par A\_\_\_\_\_ SARL.

**u.** Le 8 mars 2018, A\_\_\_\_\_ SARL a fait notifier à B\_\_\_\_\_, au titre de six contrats de location conclus entre juin 2015 et mars 2016, un commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, les sommes de 315 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 juin 2015, 134 fr. avec intérêts à 5% dès le 23 juillet 2015, 850 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2015, 1'267 fr. avec intérêts à 5% dès le 7 septembre 2015, 794 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 octobre 2015 et 1'190 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 mars 2016, soit au total 4'550 fr. B\_\_\_\_\_ y a fait opposition.

**v.** Par requête du 4 juin 2018 portée devant le Tribunal le 27 septembre 2018, B\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SARL au paiement de 1'450 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2012 (arriéré de loyer de 4'000 fr. compensé à hauteur de 2'550 fr. avec le solde de sa dette de 4'550 fr. envers la précitée), 7'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2013, 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2015 et 5'000 fr. avec intérêts à 5% dès le

---

31 décembre 2016 ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive à due concurrence de l'opposition formée au commandement de payer n° 1\_\_\_\_\_. Il a par ailleurs conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SARL au paiement de 10'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2017 et au prononcé de la mainlevée définitive à due concurrence de l'opposition formée au commandement de payer n° 2\_\_\_\_\_. Enfin, il a sollicité l'annulation de la poursuite n° 3\_\_\_\_\_ et le déboutement de A\_\_\_\_\_ SARL de toutes autres ou contraires conclusions.

A\_\_\_\_\_ SARL a conclu au rejet de la requête. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à la condamnation du précité au paiement de 91'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le lendemain de la notification de sa réponse, la levée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, et l'annulation des poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_. Elle a allégué avoir payé 81'700 fr. en trop à titre de loyers (seul un montant de 4'200 fr. par mois étant du de 2011 à 2017) et une somme de 10'000 fr. le 9 mars 2011 qui devait lui être restituée.

Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, sous réserve de celle tendant à l'annulation de la poursuite n°3\_\_\_\_\_. Pour le surplus, il a conclu à l'irrecevabilité et au rejet des conclusions reconventionnelles précitées.

- D.** Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu la conclusion d'un contrat de sous-location (tacite) entre I\_\_\_\_\_ SARL et A\_\_\_\_\_ SARL jusqu'à la dissolution de la première (3 mai 2016). Il en a déduit l'absence de relation contractuelle entre B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SARL jusque-là. Selon les premiers juges, cela étant, de janvier 2012 à octobre 2014, A\_\_\_\_\_ SARL s'était acquittée d'une partie du loyer directement en mains de B\_\_\_\_\_ (1'000 fr. et 2'000 fr. par mois). Elle lui avait versé la totalité du loyer de novembre 2014 à mars 2015 (6'000 fr. par mois) et d'avril 2015 au 3 mai 2016 (loyer réduit à 5'000 fr. par mois). Les premiers juges en ont déduit qu'elle disposait, durant ces périodes, de la légitimation passive uniquement à hauteur de ces montants (créance indépendante du bailleur principal envers le sous-locataire fondée sur la conclusion d'une stipulation pour autrui en application de l'art. 112 al. 2 CO). Pour ce qui est de la période postérieure à ladite dissolution, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ SARL avait continué d'occuper les locaux et de payer le loyer total directement en mains de B\_\_\_\_\_, sans protestation de celui-ci, lequel l'avait considérée comme titulaire du bail en lui accordant des prolongations, de sorte qu'un bail tacite liait les parties.

Quant au loyer convenu, sur la base des versements réguliers opérés par A\_\_\_\_\_ SARL et du défaut d'explications cohérentes de celle-ci, le Tribunal a retenu un montant de 6'000 fr. par mois (3'000 fr. + 1'000 fr. et 2'000 fr.) jusqu'à mars 2015 compris et de 5'000 fr. ensuite. Pour ce qui était des arriérés de loyers, dans le cadre de la légitimation passive admise, A\_\_\_\_\_ SARL restait devoir

---

16'450 fr. à B\_\_\_\_\_ (450 fr. pour 2012, 1'000 fr. pour 2013, 5'000 fr. pour 2016 et 10'000 fr. pour 2017).

**E.** Il ressort encore du dossier que A\_\_\_\_\_ SARL a versé à B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ ou I\_\_\_\_\_ SARL les sommes suivantes au titre de loyers mensuels :

**a.** A\_\_\_\_\_ SARL fait à juste titre valoir un montant de 37'000 fr. versé en 2011 (9 x 3'000 fr. + 10 x 1'000 fr.). B\_\_\_\_\_ allègue une somme de 36'000 fr., reportant le 10<sup>ème</sup> versement de 1'000 fr. effectué en trop dans son décompte 2012. Par ailleurs, il allègue que l'arriéré de loyer de 2'000 fr. pour la mise à disposition de la vitrine en décembre (celle de novembre étant gratuite) a été compensé avec sa dette de 4'550 fr., de sorte qu'aucun arriéré ne subsiste, comme l'a retenu le Tribunal, lequel n'a pas pris en considération le versement de 10'000 fr. de mars 2011, dont aucune des parties n'allègue au demeurant qu'il serait intervenu au titre de loyers mensuels.

**b.** Les parties comptabilisent toutes deux avec raison un montant de 68'000 fr. versé en 2012 (13 x 3'000 fr. + 9 x 1'000 fr. + 10 x 2'000 fr. dont l'un de ces versements de 2'000 fr. se montait en réalité à 1'300 fr., le solde étant acquitté par compensation avec une dette de 700 fr. de B\_\_\_\_\_ envers A\_\_\_\_\_ SARL). Si B\_\_\_\_\_ mentionne, dans son décompte 2012, le versement de 1'000 fr. effectué en trop en 2011, il n'en tient cependant pas compte dans ses calculs. Ainsi, selon lui, en prenant en considération la compensation précitée à hauteur de 700 fr. et une compensation à hauteur de 2'550 fr. (avec le solde de sa dette de 4'550 fr. après compensation avec l'arriéré de 2'000 fr. de 2011), A\_\_\_\_\_ SARL s'était acquittée de 70'550 fr. Le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ SARL s'était acquittée de 33'000 fr. directement en mains de B\_\_\_\_\_ (3'000 fr. + 10 x 1'000 fr., y compris le versement de 1'000 fr. intervenu en trop en 2011 + 10 x 2'000 fr. en tenant compte de la compensation précitée à hauteur de 700 fr.), au lieu de 36'000 fr. ([1'000 fr. + 2'000 fr.] x 12). Le solde de 3'000 fr. était selon les premiers juges compensé à concurrence de 2'550 fr. des affirmations-mêmes du précité, ce qui laissait subsister un solde de 450 fr. à ce titre.

**c.** Les parties allèguent toutes deux à juste titre un montant de 65'000 fr. versé en 2013 (10 x 3'000 fr. + 11 x 1'000 fr. + 12 x 2'000 fr.). Le Tribunal a retenu qu'A\_\_\_\_\_ SARL s'était acquittée de 35'000 fr. directement en mains de B\_\_\_\_\_ (11 x 1'000 fr. + 12 x 2'000 fr.), de sorte que l'arriéré dû à ce titre se montait à 1'000 fr.

**d.** Le Tribunal a retenu à juste titre que A\_\_\_\_\_ SARL s'était acquittée des loyers dus en 2014, soit de 72'000 fr. (12 x 3'000 fr. + 12 x 1'000 fr. + 12 x 2'000 fr.), ce que ne contestent pas les parties.

**e.** A\_\_\_\_\_ SARL s'est acquittée de 59'000 fr. en 2015 (12 x 3'000 fr. + 3 x 1'000 fr. [entre janvier et mars] + 10 x 2'000 fr.). Elle fait cependant valoir une somme

---

de 58'000 fr., comptabilisant à tort un versement de 3'000 fr. à hauteur de 2'000 fr. B\_\_\_\_\_ allègue un montant de 64'000 fr., comptabilisant en sus deux versements intervenus au début de l'année suivante (3'000 fr. et 2'000 fr.). Il en est de même du Tribunal, lequel a retenu que A\_\_\_\_\_ SARL s'était acquittée des loyers dus, compte tenu de la réduction de loyer intervenue à compter d'avril compris.

f. A\_\_\_\_\_ SARL fait valoir à juste titre une somme de 60'000 fr. payée en 2016 (12 x 3'000 fr. + 12 x 2'000 fr.), tandis que le Tribunal, avec B\_\_\_\_\_, a retenu un montant de 55'000 fr. (11 x 3'000 fr. + 11 x 2'000 fr.) pour le motif exposé ci-dessus sous 2015, de sorte que l'arriéré s'élevait à 5'000 fr. selon eux.

g. Le Tribunal a retenu avec raison le paiement en 2017 de 50'000 fr. (10 x 3'000 fr. + 10 x 2'000 fr.) et 2'500 fr. (le 28 décembre pour la première moitié de janvier 2018), ce qui n'est pas contesté par les parties.

## EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, au dernier état des conclusions de première instance, la valeur litigieuse était de 25'450 fr. (1'450 fr. + 7'000 fr. + 2'000 fr. + 5'000 fr. + 10'000 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.2** La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). En l'espèce, le bailleur a formé un appel joint dans sa réponse du 30 décembre 2019. L'appel joint est ainsi recevable.

Par souci de simplification, A\_\_\_\_\_ SARL sera désignée ci-après comme l'appelante et B\_\_\_\_\_ comme l'intimé.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416).

**1.4** Compte tenu de la valeur litigieuse ne dépassant pas 30'000 fr., le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC) et à la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC).

**1.5** Selon l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel. L'appel bénéficie ainsi d'un effet suspensif *ex lege*. La requête formée à cet égard par l'appelante est dès lors sans objet.

- 
2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu sa légitimation passive. L'intimé, quant à lui, lui fait grief d'avoir, pour ce qui est de la période précédant la dissolution de I\_\_\_\_\_ SARL, limité cette légitimation à la part du loyer qui était versée en ses mains directement.

Par ailleurs, l'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu un loyer mensuel de 6'000 fr. au lieu de 4'200 fr. L'intimé, pour sa part, lui fait grief d'avoir retenu que la réduction du loyer mensuel à 5'000 fr. était intervenue dès avril au lieu de juillet 2015.

- 2.1 2.1.1** Le contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à céder à une autre (le locataire) l'usage d'une chose pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de lui verser une rémunération (loyer) est un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO.

La conclusion du contrat de bail n'est soumise à aucune condition de forme (art. 11 al. 1 CO). Il se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1), que ce soit par écrit, oralement ou par actes concludants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le bail soit conclu par écrit. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012 consid. 3.1; 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 210). La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1).

**2.1.2** Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il

---

s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_498/2018 du 11 avril 2019 consid. 5.1.1).

**2.1.3** On est en présence d'un acte simulé au sens de l'art. 18 CO lorsque les deux parties sont d'accord que les effets juridiques correspondant au sens objectif de leur déclaration ne doivent pas se produire et qu'elles n'ont voulu créer que l'apparence d'un acte juridique à l'égard des tiers. La volonté de simuler un acte juridique est nécessairement liée à une intention de tromper. La volonté véritable des parties tendra soit à ne produire aucun effet juridique, soit à produire un autre effet que celui de l'acte apparent; dans ce dernier cas, les parties entendent en réalité conclure un second acte dissimulé. Juridiquement inefficace d'après la volonté réelle et commune des parties, le contrat simulé est nul, tandis que le contrat dissimulé - que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu - est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_90/2016 du 25 août 2016 consid. 3.3.2).

Il incombe à celui qui se prévaut de la simulation d'en apporter la preuve (art. 8 CC), étant précisé qu'on ne saurait admettre trop facilement que les déclarations ou attitudes des parties ne correspondent pas à leur volonté réelle; le juge doit se montrer exigeant en matière de preuve d'une simulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_90/2016 du 25 août 2016 consid. 3.3.2).

**2.2** **2.2.1** En l'espèce, l'appelante fait valoir que le Tribunal aurait dû nier sa légitimation passive pour la période jusqu'au 3 mai 2016 (dissolution de I\_\_\_\_\_ SARL), puisqu'il avait retenu, à juste titre, qu'elle n'entretenait pas de relation contractuelle avec l'intimé, étant liée à I\_\_\_\_\_ SARL par un contrat de sous-location (tacite). Ce grief n'est pas fondé. Non seulement c'est avec raison que le Tribunal a admis cette légitimation quant à la part du loyer que l'appelante versait directement en mains de l'intimé, mais, comme le fait valoir ce dernier, c'est à tort qu'il l'a rejetée pour le surplus.

En effet, comme le Tribunal l'a retenu pour ce qui est de la période postérieure à la dissolution de I\_\_\_\_\_ SARL, les parties ont eu dès le début de leur relation la réelle et commune intention de convenir d'une mise à disposition des locaux en question, accord intervenu oralement. Ainsi, la mise à disposition de l'appelante par l'intimé desdits locaux est intervenue à la suite d'un contrat de sous-location conclu oralement entre les parties de façon directe et non, comme l'a retenu le

Tribunal, à la suite de la conclusion de deux contrats de sous-location successifs, le premier entre l'intimé et I\_\_\_\_\_ SARL (conventions signées) et le second entre cette société et l'appelante (contrat tacite).

Par la constitution de I\_\_\_\_\_ SARL, la signature des conventions litigieuses de sous-location liant celle-ci à l'intimé et le paiement par l'intermédiaire de celle-ci d'une partie du loyer, les parties ont uniquement voulu créer l'apparence à l'égard des tiers de ces contrats, lesquels étaient simulés et n'ont déployé aucun effet.

Cette conclusion découle de la date et du but de la constitution de I\_\_\_\_\_ SARL (dirigée et détenue par les parties), soit une constitution simultanée à la conclusion de ces contrats et intervenue dans ce seul but. Elle se fonde également sur le contexte entourant la signature de ces contrats, à savoir les conditions du droit de superficie confié sur les surfaces louées (destination), les exigences de F\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA (bailleur principal) quant à la personne du sous-locataire (raison sociale) et les obstacles rencontrés en lien avec des procédures dont l'intimé faisait l'objet (expulsion). Elle ressort par ailleurs de l'objectif de chacune des parties, soit le développement des affaires de l'intimé et l'étendue de celles de l'appelante sur Genève. Elle se déduit enfin du comportement ultérieur des parties, soit l'occupation des locaux par l'appelante à l'exclusion de I\_\_\_\_\_ SARL, la structure de versement du loyer mise en place (en particulier le versement fractionné du loyer à différents destinataires et le transfert à l'intimé des loyers perçus par I\_\_\_\_\_ SARL), l'absence d'incidence de la dissolution de I\_\_\_\_\_ SARL (sur les prestations échangées et les documents signés) et l'exclusion de I\_\_\_\_\_ SARL des courriers, poursuites et procédures intervenus entre les parties en lien avec la location litigieuse.

L'appelante a d'ailleurs elle-même fait valoir les éléments qui précèdent en exposant que les parties avaient toutes deux voulu mettre en place leurs relations contractuelles sous une forme spécifique vis-à-vis des tiers, soit par le biais de I\_\_\_\_\_ SARL, qu'elles avaient constituée dans ce seul but, et les raisons à l'origine de ce montage.

Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante n'est pas fondé. Le défaut d'explications crédibles par ses soins des faits litigieux et les contradictions de ses allégations confirment, si besoin est, le caractère mal fondé de son argumentation. En particulier, l'appelante a soutenu être devenue locataire, tantôt à compter de la dissolution de I\_\_\_\_\_ SARL (3 mai 2016), tantôt dès la prolongation de bail accordée par l'intimé (5 décembre 2017), date à partir de laquelle, selon elle, «une relation directe» entre les parties «pourrait sembler exister».

En conclusion, il convient de retenir, avec l'intimé, que les contrats signés par celui-ci et I\_\_\_\_\_ SARL étaient simulés et qu'un contrat de sous-bail conclu oralement entre les parties a porté sur l'ensemble de la période litigieuse. Partant,

---

l'appelante est au bénéfice de la légitimation passive pour l'ensemble des loyers réclamés, y compris pour la période précédant la dissolution de I\_\_\_\_\_ SARL et la part du loyer dont le paiement transitait par celle-ci.

**2.2.2** L'appelante fait à tort également grief au Tribunal d'avoir considéré que le loyer convenu se montait à 6'000 fr. (3'000 fr. + 1'000 fr. + 2'000 fr.) et non à 4'200 fr. (3'000 fr. + 1'200 fr.) jusqu'en mars 2015 à tout le moins. Pour ce qui est de la période débutant en avril 2015, la motivation de son acte d'appel ne permet pas de déterminer si elle conteste que le loyer a été réduit à 5'000 fr., comme l'a retenu le Tribunal. Si tel devait être le cas, ce grief ne serait pas fondé non plus.

En effet, aux termes de la convention signée (et simulée), le loyer pour l'exploitation d'une partie des locaux, comprenant la station de lavage, se montait certes à 3'000 fr. par mois. Cela étant, les parties avaient la réelle et commune intention de convenir d'un loyer mensuel complémentaire de 1'000 fr. pour la station de lavage. Cette conclusion découle, comme l'a retenu le Tribunal, du comportement ultérieur des parties, l'appelante ayant procédé à des versements complémentaires réguliers de 1'000 fr. par mois d'avril 2011 à avril 2015, sans être en mesure de l'expliquer. Par ailleurs, aux termes de l'une des deux conventions signées (qui était simulée), le loyer pour la mise à disposition de la vitrine s'élevait certes à 1'200 fr. par mois. Cela étant, les parties avaient la réelle et commune intention de fixer le loyer mensuel à 2'000 fr., comme il était stipulé dans l'autre accord signé. Cela ressort également, comme l'ont retenu les premiers juges, du comportement ultérieur des parties, l'appelante s'étant acquittée mensuellement de ce montant durant six ans dès janvier 2012, sans être en mesure non plus de l'expliquer. Enfin, les parties ont eu la réelle et commune intention de réduire le loyer total à 5'000 fr. par mois dès avril 2015, ce qui ressort de leurs déclarations devant le premier juge et leur comportement depuis cette date. En effet, comme l'a retenu le Tribunal, l'appelante a interrompu, sans protestation de l'intimé, ses versements mensuels réguliers de 1'000 fr. dès avril 2015 compris. L'intimé reproche donc à tort aux premiers juges d'avoir retenu que la réduction était intervenue en avril et non juillet 2015. Il n'y a pas lieu d'entrer plus avant en matière sur ce point, faute pour l'intimé de fournir le moindre élément concret à l'appui de son grief qu'il ne développe au demeurant pas.

Ainsi, comme l'a retenu le Tribunal, le loyer convenu s'élevait en 2011 à 38'000 fr. ([3'000 fr. + 1'000 fr.] x 9 [avril à décembre] + 2'000 fr. [décembre]), de 2012 à 2014 à 72'000 fr. ([3'000 fr. + 1'000 fr. + 2'000 fr.] x 12), en 2015 à 63'000 fr. ([3'000 fr. + 1'000 fr. + 2'000 fr.] x 3 [janvier à mars] + 5'000 fr. x 9 [avril à décembre]) et en 2016 ainsi que 2017 à 60'000 fr. (5'000 fr. x 12).

En conclusion, le loyer total dû par l'appelante s'est élevé à 437'000 fr. et non à 327'600 fr. comme le fait valoir celle-ci, ni à 440'000 fr. comme le soutient l'intimé.

**3.** Reste à déterminer l'arriéré de loyer dû par l'appelante et à statuer sur les griefs des parties à cet égard.

**3.1 3.1.1** Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires (art. 257c CO).

**3.1.2** Selon l'art. 86 al. 1 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter. Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (art. 86 al. 2 CO).

Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable du débiteur quant à la dette qu'il entend acquitter, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (art. 87 al. 1 CO).

**3.1.3** La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès (LCHAT, op. cit., p. 380 et 381).

**3.1.4** Celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution. La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (art. 62 CO).

**3.1.5** Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, l'art. 8 CC, en l'absence d'une disposition spéciale contraire, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En principe, c'est au créancier d'établir les circonstances propres à fonder sa prétention, alors que c'est le débiteur qui doit établir les circonstances propres à rendre cette prétention caduque (ATF 129 III 18 consid. 2.6; 125 III 78 consid. 3b, SJ 1999 I 385; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_743/2011 du 14 mai 2012 consid. 3.4).

---

**3.2 3.2.1** En l'espèce, comme il a été exposé au considérant 2.2.2, le loyer annuel s'élevait en 2011 à 38'000 fr., de 2012 à 2014 à 72'000 fr., en 2015 à 63'000 fr. et en 2016 ainsi qu'en 2017 à 60'000 fr., soit à 437'000 fr. au total.

Or, comme il a été développé ci-dessus sous let. E, l'appelante s'est acquittée en 2011 de 39'000 fr. (y compris par compensation à hauteur de 2'000 fr.), en 2012 de 70'550 fr. (y compris par compensation à hauteur de 700 fr. et 2'550 fr.), en 2013 de 65'000 fr., en 2014 de 72'000 fr., en 2015 de 59'000 fr., en 2016 de 60'000 fr. et en 2017 de 50'000 fr. Le montant total dont elle s'est acquittée s'élève ainsi à 415'550 fr. et non à 414'550 fr. comme le soutiennent les parties (l'appelante au motif d'une erreur dans la comptabilisation d'un versement de 2015 et l'intimé en raison de l'omission d'un paiement de 1'000 fr. effectué en 2011).

Le solde restant dû par l'appelante s'élève donc à 21'450 fr. et non, comme l'a retenu le Tribunal, à 16'450 fr. (450 fr. pour 2012, 1'000 fr. pour 2013, 5'000 fr. pour 2016 et 10'000 fr. pour 2017), ni, comme le soutient l'intimé, à 25'450 fr.

Ainsi, celui-ci fait grief au Tribunal, de façon partiellement fondée, d'avoir omis des arriérés de loyer à hauteur de 1'000 fr. pour 2012, 6'000 fr. pour 2013 et 2'000 fr. pour 2015.

En effet, pour ce qui est de 2012, n'ayant pas tenu compte d'un versement de 1'000 fr. effectué en trop à la fin de l'année 2011, c'est à tort que l'intimé reproche au Tribunal d'avoir omis un arriéré de ce montant pour 2012 (cf. *supra*, let. E a. et b.).

S'agissant de 2013, comme il a été exposé au considérant 2.2.1, c'est à bon droit que l'intimé reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'appelante ne lui était redevable que du loyer qu'elle payait directement en ses mains à cette période. Sa prétention de 6'000 fr. complémentaire au titre de l'arriéré de loyer (deux mois à 3'000 fr.) est donc fondée. Cela étant, il convient de déduire de ce montant encore dû pour 2013 un versement de 1'000 fr. effectué en trop en 2015 (en retenant, comme le Tribunal et l'intimé, un montant de 64'000 fr. versé en 2015; cf. *supra*, let. E e. et *infra*, par. suivant). Partant, son grief relatif à 2013 n'est fondé qu'à hauteur de 5'000 fr.

En ce qui concerne 2015, c'est à tort que l'intimé fait grief au Tribunal d'avoir omis un arriéré de loyer de 2'000 fr. En effet, faisant valoir, à tort comme il a été exposé sous consid. 2.2.2, que la réduction du loyer à 5'000 fr. serait intervenue en juillet et non en avril, il soutient que le montant du loyer se serait élevé à 66'000 fr. et non à 63'000 fr. comme l'a retenu le Tribunal. Imputant par ailleurs sur 2015, à l'instar du Tribunal, 5'000 fr. de loyers versés en 2016, il soutient que le montant dont se serait acquittée l'appelante s'élève à 64'000 fr., laissant subsister un solde impayé de 2'000 fr., contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Or, si l'on considère, avec l'intimé et le Tribunal, que le montant dont s'est acquittée

---

l'appelante s'élève à 64'000 fr., alors c'est au contraire un montant de 1'000 fr. qui a été payé en trop en 2015, lequel a été imputé sur l'arriéré de loyer 2013, comme il a été exposé au paragraphe précédent.

**3.2.2** L'appelante reproche à tort au Tribunal de ne pas avoir déduit de la somme dont il serait retenu qu'elle était débitrice la dette de 10'000 fr. de l'intimé à son égard découlant du montant qu'elle lui avait versé le 9 mars 2011 au titre de garantie de loyer qu'il ne lui avait pas restitué.

En effet, le motif de ce versement ne figure pas sur les extraits bancaires produits et aucune quittance de paiement ne figure au dossier. Par ailleurs, ce paiement du 9 mars 2011 en faveur de I\_\_\_\_\_ SARL ne peut pas être imputé sur les loyers dus, dès lors qu'aucune dette de loyer n'était exigible à cette date. En outre, l'appelante, qui réclame la prise en compte de ce paiement et donc supporte le fardeau de la preuve, ne démontre pas que l'intimé en aurait été le bénéficiaire, le versement de ce montant en sa faveur de la part de I\_\_\_\_\_ SARL n'étant pas même allégué. Elle n'apporte pas la preuve non plus que ce versement serait intervenu sans cause légitime ou au titre d'une garantie de loyer. Il est d'ailleurs significatif qu'elle a invoqué tantôt l'un, tantôt l'autre de ces motifs. Les explications de l'intimé, consistant à dire qu'il s'agissait de la moitié d'une indemnité de départ pour un ancien locataire, sont au contraire crédibles et partiellement documentées. En définitive, c'est avec raison que le Tribunal n'a pas tenu compte de ce versement de 10'000 fr., l'appelante supportant le défaut de preuve apportée à cet égard.

L'appelante fait également à tort grief aux premiers juges de ne pas avoir déduit de la somme dont il serait retenu qu'elle était débitrice la dette de 4'550 fr. de l'intimé à son égard découlant de la location de véhicules. En effet, il en a bien été tenu compte, en déduction des arriérés de loyers dus par l'appelante pour 2011 (à hauteur de 2'000 fr.) et 2012 (à hauteur de 2'550 fr.).

**3.3** En conclusion, le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué sera annulé. L'appelante sera condamnée à payer à l'intimé la somme de 6'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2013. La décision entreprise sera pour le surplus confirmée.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Par conséquent, aucun frais ne sera prélevé ni aucuns dépens alloués.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 13 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ SARL contre les chiffres 3 à 10 du dispositif du jugement JTBL/945/2019 rendu le 7 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12920/2018-1-OSD et l'appel joint formé le 30 décembre 2019 par B\_\_\_\_\_ contre les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement.

**Au fond :**

Annule ledit chiffre 4.

**Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :**

Condamne A\_\_\_\_\_ SARL à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 6'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2013.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.2.*