

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13439/2015

ACJC/1548/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 DECEMBRE 2015

Entre

A_____, sise _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2015, comparant par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Pierre Schifferli, avocat, rue François-Bellot 4, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 décembre 2015.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 27 août 2015, notifié aux parties le 1^{er} septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné B_____ à évacuer immédiatement les locaux commerciaux d'environ 240 m² situés au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé la A_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné celle-ci à payer à la A_____ la somme de 87'424 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015 (ch. 3), déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que le congé pour défaut de paiement notifié par la A_____, bailleresse, à B_____, locataire, pour le 30 avril 2015, était valable, de sorte que l'évacuation de cette dernière devait être ordonnée, de même que les mesures d'exécution requises par la bailleresse. Le montant dû par la locataire au titre d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite pour la période de mai à juillet 2015 était de 87'424 fr. 65 et non de 99'830 fr. 25 comme allégué par la bailleresse, dans la mesure où il convenait de tenir compte d'un versement de la locataire en 12'275 fr. intervenu le 22 juillet 2015.

b. Par acte déposé à la Cour de justice le 11 septembre 2015, la bailleresse a formé appel contre ce jugement, sollicitant l'annulation du chiffre 3 de son dispositif. Elle a conclu à ce que la Cour, statuant à nouveau, condamne la locataire à lui payer 99'830 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015.

Elle a fait valoir que le dernier décompte qu'elle avait déposé le 26 août 2015, tenait compte du versement effectué par la locataire le 22 juillet 2015. Sa créance était toutefois augmentée du montant du loyer d'août 2015, qui était exigible par mois et d'avance.

c. Par arrêt du 30 septembre 2015, la Cour a fait droit à la conclusion de la bailleresse tendant à ce que l'exécution anticipée du chiffre 3 du jugement du 27 août 2015 soit ordonnée, pour sa partie non remise en cause en appel.

d. Les parties ont été informées le 2 octobre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, la locataire n'ayant pas déposé de réponse à l'appel dans le délai impart.

- B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 17 janvier 1995 portant sur la location de locaux commerciaux d'environ 240 m² situés au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 12'275 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 11 novembre 2014, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 24'690 fr., à titre d'arriérés de loyer et de charges pour la période du 1^{er} octobre au 30 novembre 2014, ainsi que 30 fr. de frais de rappel et 110 fr. de frais de mise en demeure, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 19 mars 2015, résilié le bail pour le 30 avril 2015.

d. Par requête en protection de cas clair déposée le 1^{er} juillet 2015 par-devant le Tribunal, la bailleresse a, notamment, requis l'évacuation de la locataire ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe du jugement. Elle a également conclu à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser 62'904 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015 au titre d'arriérés de loyers, frais de rappel et solde chauffage pour la période du 1^{er} décembre 2014 au 30 avril 2015 et 36'825 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2015 au titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} mai au 30 juillet 2015.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 26 août 2015, la bailleresse a indiqué que les montants dus pour les locaux commerciaux s'élevaient à 99'830 fr. 25 et que le dernier versement en 12'275 fr. avait été effectué le 22 juillet 2015. Elle a déposé un relevé de compte au 31 août 2015, indiquant que le solde dû à cette date, après prise en compte du versement du 22 juillet 2015, était de 99'830 fr. 25.

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

EN DROIT

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

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi de sorte qu'il est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

- 1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

-
2. L'appelante fait valoir qu'elle a amplifié ses conclusions lors de l'audience du 26 août 2015. Le total des loyers dus à cette date était de 99'830 fr. 25, compte tenu du versement de 12'275 fr. intervenu le 22 juillet 2015 et du fait qu'entre temps, le loyer d'août, dû par mois et d'avance était devenu exigible.

2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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 doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

2.2 Selon l'article 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : (a) la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou (b) la partie adverse consent à la modification de la demande.

2.3 En l'espèce, lors de l'audience du 26 août 2015, la bailleresse a indiqué que le montant dû au 31 août 2015 était de 99'830 fr. 25. Ce montant, correspond à quelques francs près au montant réclamé initialement, qui était de 99'729 fr. 65.

Les conditions posées par l'art. 227 CPC pour l'amplification de la demande sont réalisées, puisque la prétention nouvelle (à savoir un mois supplémentaire

d'indemnités pour occupation illicite) présente un lien de connexité avec la prétention initiale.

Il ressort clairement du relevé de compte déposé par l'appelante lors de l'audience du 26 août 2015 que le montant dû par l'intimée à cette date était bien de 99'830 fr. 25, après déduction du versement en 12'275 fr. intervenu le 22 juillet 2015. En effet, le loyer du mois d'août 2015 était exigible le 26 août 2015.

Par ailleurs, les frais ressortant du relevé de compte ne sont remis en cause ni dans leur montant ni dans leur principe en appel.

L'appel est par conséquent fondé.

Le chiffre 3 du jugement querellé sera annulé et l'intimée condamnée à payer la somme de 99'830 fr. 25 à l'appelante, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 1^{er} mars 2015 retenue par le Tribunal, laquelle n'est pas contestée.

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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 septembre 2015 par A_____ contre le chiffre 3 du jugement JTBL/948/2015 rendu le 27 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13439/2015-8.

Au fond :

Annule le chiffre 3 de ce jugement et, cela fait :

Condamne B_____ à payer à la A_____ la somme de 99'830 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maité 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.