REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15657/2018 **ACJC/346/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o Madame B_____, rue _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er septembre 2020, comparant par Me Eric BEAUMONT, avocat, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Alessandro DE LUCIA, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/580/2020 du 1er septembre 2020, reçu par les parties le 2 septembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a constaté que A_____ bénéficie de la légitimation passive (ch. 1 du dispositif), a condamné celui-ci à payer à C_____ les sommes de 7'000 fr. et 4'000 fr. (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé le 1er octobre 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif. Il conclut, cela fait, à ce que la Cour constate qu'il n'est pas débiteur de la somme de 4'000 fr. envers C_____.

b. Dans sa réponse du 5 novembre 2020, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle produit une pièce nouvelle, soit un courrier adressé au Ministère public le 26 octobre 2020.

c. Dans sa réplique du 30 novembre 2020, A_____ a persisté dans ses conclusions. Il produit une pièce nouvelle, soit un extrait cartographique provenant d'internet.

d. C_____ a dupliqué le 21 décembre 2020, persistant en substance dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 23 décembre 2020 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. Par contrat du 23 décembre 2014, C_____, bailleresse, a remis à bail à «G_____», locataire, un terrain d'environ 1300 m^2 sis au 1_____ à H_____ (GE), destiné au stationnement de véhicules, moyennant un loyer de 1'000 fr. par mois.

Le bail a été conclu pour une durée de trois ans, dès le 1er janvier 2015, renouvelable d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

«G_____» était la raison sociale de l'entreprise individuelle de A_____.

b. Une convention a été conclue en décembre 2014 entre C_____ et A_____, ce dernier agissant sous la dénomination de son entreprise individuelle, par laquelle il s'engageait à verser, en sus du loyer, la somme mensuelle de 2'000 fr. durant toute la durée du contrat.

c. A_____ a été déclaré en faillite par jugement du Tribunal de première instance du _____ 2016. Son entreprise individuelle a été radiée du Registre du commerce le _____ 2017.

d. D_____ Sàrl est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce genevois le _____ 2016 et dont l'unique associé gérant est, depuis le 29 juin 2018, E_____, fils de A_____.

e. Le 25 mars 2017, C_____, bailleresse, et «D_____ Sàrl», soit pour elle A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un entrepôt sis au 1_____, à H_____ (GE), sur la parcelle n° 2_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1er avril 2017 au 1er avril 2018, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'000 fr., payable d'avance «par mensualités calendaires».

f. Un second contrat de bail a été signé entre les parties à la même date, portant sur la location d'un parking de 64 places sur un terrain d'environ 1'300 m^2, situé à la même adresse, sur la parcelle n° 2_____ également.

Le second contrat a également été conclu pour une durée d'un an, du 1er avril 2017 au 1er avril 2018, renouvelable tacitement de six mois en six mois. Le loyer mensuel a été fixé également à 1'000 fr., payable d'avance «par mensualités calendaires».

g. Le 1er avril 2017, les parties ont signé une convention portant sur le terrain précité, par laquelle A_____ s'engageait à verser, en sus du loyer, la somme mensuelle de 2'000 fr. à C_____, durant toute la durée du bail.

h. Le 16 avril 2018, C_____ a mis en demeure A_____ de s'acquitter sous 30 jours de la somme de 7'525 fr., soit 7'000 fr. à titre d'arriéré de loyer au 1er février 2017 et 525 fr. d'intérêts, faute de quoi l'ensemble des baux en lien avec la parcelle n° 2_____ seraient résiliés. Il était également précisé qu'un montant de 8'000 fr. restait dû pour la période de décembre 2016 à janvier 2017.

i. Le 23 mai 2018, C_____ a procédé, en usant de la formule officielle, à la résiliation des deux baux pour le 30 juin 2018.

j. Par requête du 5 juillet 2018, C_____ a conclu à l'évacuation de A_____ et à ce que ce dernier soit condamné à lui verser la somme de 7'000 fr., à titre d'arriérés de loyers pour les années 2015 à 2018, ainsi que 12'000 fr., à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite pour la période de mai à juillet 2018.

C_____ a produit, à l'appui de sa requête, des relevés de loyer de janvier 2015 à janvier 2017, établis au nom de A_____ et signés par celui-ci.

k. A l'audience du Tribunal du 16 janvier 2020, C_____ a produit un relevé de ce qui avait été payé pour chacun des deux contrats, de janvier 2015 à janvier 2020. Il ressort en particulier de celui-ci que, pour les mois de janvier à avril 2018, le locataire ne s'est acquitté que de la somme mensuelle de 1'000 fr. au lieu des 2'000 fr. convenus dans le cadre de la convention du 1er avril 2017.

C_____ a confirmé lors de son audition ce qui précède. Pour les mois de mai à juillet 2018, le relevé indiquait que ces mois étaient impayés.

A_____ a confirmé avoir signé les relevés de loyers produits par C_____. Les retards de paiement du loyer dataient de 2015, soit du premier bail qui avait été signé avec cette dernière. La dette avait peu à peu diminué, car il payait un peu plus chaque mois pour la compenser. Il avait ensuite été déclaré en faillite en 2016 et avait cessé son activité, laquelle avait été reprise par son fils. Au moment du prononcé de la faillite, il y avait encore un solde en faveur de C_____ dont il ne se rappelait plus le montant. Il ne jouait aucun rôle dans la société D_____ Sàrl et n'était, en particulier, pas un employé de la société. Il avait signé le contrat de bail de la société, ainsi que les reçus, à la demande de C_____, qui préférait continuer de traiter avec lui. Le loyer était payé par D_____ Sàrl. Il avait effectué, en liquide, le paiement de la somme réclamée de 12'000 fr., en présence d'un témoin, mais n'avait jamais obtenu de reçu pour ce paiement.

E_____, associé gérant de D_____ Sàrl, a déclaré que C_____ souhaitait que A_____ signe le contrat et fasse les paiements, raison pour laquelle D_____ Sàrl lui avait donné une procuration pour ce faire. Il a confirmé que la société payait les loyers pour les deux baux, d'abord de la main à la main, avec des reçus, puis dès octobre 2018 par e-banking. S'agissant des trois mois de loyers de 2018 réclamés par C_____, il avait payé en liquide les 12'000 fr. réclamés, en présence d'un témoin, soit F_____, mais n'avait jamais obtenu de reçu. Il estimait ne plus rien devoir à C_____ à titre de loyer.

C_____ a déposé des conclusions écrites en constatation, visant à ce que le Tribunal constate la résiliation «des trois contrats» au 30 juin 2018, subsidiairement au 1er avril 2019, plus subsidiairement au 1er août 2019. Elle a également sollicité dans son écriture «l'évacuation immédiate des deux fonds», sans toutefois préciser contre qui elle dirigeait ses conclusions. Elle a contesté le fait que A_____ avait signé les contrats à sa demande. Ce dernier souhaitait impliquer son fils dans sa société, ce à quoi elle n'était pas très favorable, car elle ne savait «rien de bon» de celui-ci. Les retards de loyers avaient commencé en 2015. Lorsque A_____ était «tombé» en faillite, il y avait des retards de paiement très élevés. Pour les nouveaux baux de 2017, il y avait eu cinq mois impayés, de mai à septembre 2018. Avant cela, lors de l'envoi de la mise en demeure, il y avait déjà 8'000 fr. de retard, soit 4'000 fr. de l'ancien bail et 4'000 fr. du nouveau. A_____ était toujours sur place et c'était toujours lui qui avait tout signé. Il n'était fait nulle part mention d'une «Sàrl» dans les documents signés. Elle a contesté avoir reçu 12'000 fr. en liquide pour les loyers de mai à juillet 2018, en présence de F_____.

I. Lors de cette audience, le conseil de A_____ a produit une déclaration écrite de F_____, lequel attestait qu'un montant de 12'000 fr. en liquide avait été remis à C_____.

m. En lien avec cette attestation, C_____ a déposé plainte auprès du Ministère public le 16 mars 2020, pour faux dans les titres. Elle a sollicité le 26 octobre 2020, dans le cadre de cette procédure pénale, l'audition d'un témoin.

n. Lors de l'audience du 18 juin 2020, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, dont le procès-verbal d'audience ne fait pas mention. La cause a été gardée à juger par le Tribunal 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, la somme des conclusions en paiement litigieuse (7'000 fr. et 12'000 fr.) est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, s'agissant de la condamnation à payer 4'000 fr., laquelle fait seule l'objet de critique. Il est irrecevable pour le surplus.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'intimée a produit dans sa réponse à l'appel une nouvelle pièce, soit un courrier adressé au Ministère public le 26 octobre 2020.

L'appelant a produit dans sa réplique également une pièce nouvelle, soit un extrait cartographique provenant du site internet «Google Maps».

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, le courrier du Ministère public du 26 octobre 2020 est postérieur à la date à laquelle la cause a été gardée à juger en première instance, de sorte qu'il

est recevable en appel, de même que les allégués de fait s'y rapportant, en tant qu'ils sont pertinents.

Dans la mesure où la pièce nouvelle produite par l'appelant fait suite aux nouveaux allégués de l'intimée, elle est également recevable.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir établi les faits de manière inexacte et d'avoir retenu à tort qu'il était le débiteur des loyers pour les mois de mai, juin et juillet 2018, dans la mesure où il avait remis cette somme en espèces à l'intimée le 22 juillet 2018, comme l'attestait le témoin F_____, dont il sollicitait l'audition devant la Cour. Il ne devait en conséquence pas la somme de 4'000 fr. retenue dans le jugement querellé.

3.1 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

3.2 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus (*ultra petita*) ni autre chose (*extra petita*) que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Cette disposition consacre le principe *ne eat iudex ultra petita partium*, qui signifie que le demandeur détermine librement l'étendue de la prestation qu'il déduit en justice, alors que le défendeur décide de la mesure dans laquelle il veut se soumettre à l'action, le tribunal étant ainsi lié par les conclusions des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et références citées).

3.3 L'intimée, dans sa requête déposée alors qu'elle agissait en personne, a précisé l'objet de sa prétention en 12'000 fr., soit les loyers de mai à juillet 2018. Elle a ensuite déposé des conclusions écrites qui ne sont pas pécuniaires. Enfin, ses conclusions prises à l'audience de plaidoiries du Tribunal du 18 juin 2020 ne sont pas connues, faute d'avoir été portées au procès-verbal.

Dans le cadre du «nouveau bail», le Tribunal a retenu que 12'000 fr. avaient été versés en espèces à l'intimée le 22 juillet 2018 pour les loyers de mai, juin et

juillet 2018 et que l'appelant était «encore redevable à tout le moins» de la somme de 4'000 fr. sur la base du «nouveau bail», sans davantage de précision; il paraît résulter des relevés remis par l'intimée lors de l'audience du 16 janvier 2020, ainsi que de sa réponse à l'appel du 5 novembre 2020, que cette somme résulte des impayés des mois de janvier à avril 2018.

Ce faisant, le Tribunal a statué *extra petita*.

Le chiffre 2 du jugement querellé, en tant qu'il condamne l'appelant au paiement de 4'000 fr., sera dès lors annulé.

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 CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1er octobre 2020 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/580/2020 rendu le 1er septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15657/2018-5-OSE, en tant qu'il l'a condamné à verser 4'000 fr. à C_____, et irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, en tant qu'il condamne A_____ au paiement de 4'000 fr. à C_____

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY- BARTHE	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.