

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17348/2010

ACJC/959/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 7 AOÛT 2013**

Entre

**Monsieur A.**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 novembre 2012, comparant par Me Mark Barokas, avocat, route de Malagnou 32, case postale 206, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

**C.**\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me David Lachat, avocat, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.08.2013.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** En date du 8 février 2006, B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_, en qualité de propriétaires, et C. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : C. \_\_\_\_\_ ou l'intimée), en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er mars 2006 au 28 février 2011, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf congé donné six mois à l'avance.

Le loyer annuel a été fixé à 96'000 fr. et la provision pour charges à 3'000 fr., soit un montant global de 8'250 fr. par mois, charges comprises.

Une garantie bancaire de 24'000 fr. a été constituée par la locataire le 23 février 2006.

**b.** En date du 9 mars 2006, les parties ont signé un avenant n° 2 au contrat de bail à loyer, lequel stipule que «le locataire est autorisé à résilier son contrat, moyennant un préavis de 6 mois, pour le 31 mars 2009 et ensuite tous les 2 ans, soit pour le 31 mars 2011, le 31 mars 2013 et ainsi de suite».

**c.** A une date indéterminée, A. \_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur) est devenu seul propriétaire de l'immeuble dont la gérance est assurée par D. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie).

**d.** Par courrier du 11 février 2010, souhaitant restituer les locaux de manière anticipée, C. \_\_\_\_\_ a présenté la candidature de la société E. SA (ci-après : E. \_\_\_\_\_), laquelle était prête à reprendre le bail avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2010.

**e.** Par courriel du 5 mars 2010, la régie a requis des informations complémentaires concernant E. \_\_\_\_\_, en précisant qu'au vu des éléments en sa possession, elle n'était pas en mesure d'accepter le transfert du bail en faveur de la société candidate.

**f.** Par courriel du 8 mars 2010, F. \_\_\_\_\_, courtier immobilier mandaté par C. \_\_\_\_\_, a fait parvenir à la régie une attestation établie par Me G. \_\_\_\_\_, huissier judiciaire, laquelle précisait qu'E. \_\_\_\_\_ faisait l'objet d'une poursuite pour un montant de 309'229 fr. 25. L'huissier a toutefois indiqué que la poursuite était entièrement contestée et qu'il existait de «fortes présomptions que le commandement de payer notifié par l'Office des poursuites de Genève l'ait été pour des raisons purement chicanières».

**g.** Le 18 mars 2010, la régie a informé C.\_\_\_\_\_ que le bailleur refusait la reprise du bail par la société E.\_\_\_\_\_ dès lors que cette société ne présentait pas des conditions de solvabilité suffisantes au vu des documents à sa disposition.

**h.** Dans sa réponse du 23 avril 2010, C.\_\_\_\_\_ s'est étonnée du refus et souligné qu'elle avait présenté un candidat solvable prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions, conformément à l'art. 264 CO. Elle a également réaffirmé son intention de résilier de manière anticipée le bail et déclaré qu'elle se considérait libérée de ses obligations contractuelles dès le 1<sup>er</sup> juin 2010. En outre, C.\_\_\_\_\_ a suggéré qu'un état des lieux de sortie soit effectué au plus tard le 31 mai 2010.

**i.** Par pli recommandé du 19 mai 2010, C.\_\_\_\_\_ a demandé à nouveau qu'un état des lieux de sortie soit fixé. C.\_\_\_\_\_ précisait, en outre, que sans nouvelles de la régie, elle remettrait les clés à cette dernière le 31 mai 2010.

**j.** Dans sa réponse du 21 mai 2010, la régie a maintenu son refus au sujet du transfert du bail.

**k.** Le 31 mai 2010, C.\_\_\_\_\_ a libéré les locaux et remis les clés à la régie contre quittance dont les termes étaient les suivants : «Nous soussignons, D.\_\_\_\_\_, avoir reçu toutes les clés décrites ci-dessous, relatives à la surface susmentionnée». En outre, la quittance, écrite sous forme de lettre, mentionnait à la rubrique «concerne» : «Quittance remise de clés / décharge».

**l.** Par courrier du 7 juin 2010, la régie a rappelé à C.\_\_\_\_\_ que faute d'avoir présenté un locataire de remplacement acceptable, elle n'était nullement libérée de ses obligations et ce jusqu'au 31 mars 2011.

**m.** Le 18 juin 2010, C.\_\_\_\_\_ réaffirma qu'elle avait satisfait à tous ses devoirs et à toutes les exigences légales. Elle a notamment rappelé avoir restitué les locaux vidés et nettoyés le 31 mai 2010, date à laquelle elle avait remis les clés à la régie.

**n.** Dans sa réponse du 23 juin 2010, la régie réaffirma son refus de considérer C.\_\_\_\_\_ comme étant libérée de ses obligations contractuelles et l'informa de ce que le bailleur avait pris les mesures nécessaires pour la recherche d'un nouveau locataire.

**o.** En date du 9 août 2010, une réunion dans les locaux a eu lieu lors de laquelle étaient présents d'une part le bailleur, le conseil de ce dernier, ainsi que deux représentants de la régie et d'autre part deux représentants de C.\_\_\_\_\_. Cette réunion avait pour but d'établir un état des lieux de sortie.

**p.** Un procès-verbal de l'état des lieux du 9 août 2010 mentionnant certains travaux à la charge de C.\_\_\_\_\_ a été établi sur place. Cependant, ce document n'a pas été signé par les représentants de la locataire.

**q.** Lors de l'état des lieux de sortie, les parties ont également pris des photos des locaux objet du bail.

**r.** Le procès-verbal établi le 9 août 2010 fut notifié à la locataire par courrier du 11 août 2010.

**s.** Dans son courrier du 12 août 2010, C.\_\_\_\_\_ confirma son refus de signer le procès-verbal d'état des lieux qui selon elle avait été fait de manière tardive. En outre, elle a précisé que les différentes dégradations constatées provenaient de l'usure normale des locaux. Ainsi, A.\_\_\_\_\_ n'était selon elle pas en droit d'exiger le paiement des réparations.

**t.** Le 13 août 2010, Me H.\_\_\_\_\_, huissier de justice mandaté par A.\_\_\_\_\_, a dressé un état des lieux.

**u.** Après que le bailleur eut procédé à des travaux, les locaux ont été reloués à Stéphane Schreiber à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

**B.** En date du 15 juillet 2010, C.\_\_\_\_\_ a saisi la juridiction des baux et loyers d'une action en constatation de la restitution de la chose. Elle concluait notamment à être libérée de ses obligations découlant du bail dès le 31 mai 2010.

**C.** Par jugement rendu le 2 novembre 2012 communiqué aux parties par plis recommandés du même jour et reçu par A.\_\_\_\_\_ le 12 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté que C.\_\_\_\_\_ était libérée de toutes ses obligations découlant du contrat de bail à compter du 30 septembre 2010. En outre, le Tribunal des baux et loyers a condamné C.\_\_\_\_\_ à payer à A.\_\_\_\_\_ la somme de 28'200 fr. à titre de loyers et charges pour les mois de juin à la mi-novembre ainsi que la somme de 1'000 fr. à titre d'indemnité pour les frais encourus par A.\_\_\_\_\_ pour la recherche de nouveaux locataires. Par contre, le Tribunal a rejeté la conclusion d'A.\_\_\_\_\_ quant au paiement des montants de 45'366 fr. 30 et 322 fr. 80 relatifs respectivement au remboursement des travaux et frais d'huissier judiciaire.

**D. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 10 décembre 2012, A.\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, concluant à ce que C.\_\_\_\_\_ soit condamnée au paiement de la somme de 45'689 fr. 30, en plus des loyers et charges.

L'appelant expose en substance que le Tribunal des baux et loyers aurait retenu à tort que C.\_\_\_\_\_ avait laissé les locaux vides lors de la restitution des clés le 31 mai 2010. Il conteste également que la vérification des lieux le 9 août 2010 et l'avis des défauts devaient être considérés comme tardifs, comme l'ont retenu les premiers juges.

---

b. C.\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse du 23 janvier 2013 par lequel elle conclut principalement au rejet de l'appel, subsidiairement au paiement à A.\_\_\_\_\_ d'un montant réduit à 21'409 fr. 95.

c. La cause a été mise en délibération le 25 janvier 2013.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

2. **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC.

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué a été notifié le 12 novembre 2012. L'appel déposé le 10 décembre 2012 est par conséquent interjeté en temps utile.

**2.2** 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 au dernier état des conclusions de l'appelante se monte à 45'689 fr. 30. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

3. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ad art. 310 CPC, n. 6).

L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit, soit en l'espèce la loi de procédure civile du 10 avril 1987; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1)

4. **4.1** L'appelant conteste en substance l'admission par le Tribunal des baux et loyers de la validité de la restitution des locaux par C.\_\_\_\_\_ le 31 mai 2010. En résumé, il soutient que l'intimée n'aurait pas laissé les locaux totalement vides, lors de sa remise des clés le 31 mai 2010, dès lors qu'un carton ainsi que quelques câbles

avaient été laissés dans lesdits locaux. De ce fait, l'intimée n'aurait pas satisfait son obligation envers le bailleur, selon ce dernier.

**4.2** Selon l'art. 267 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Le bailleur ne peut demander à son locataire de lui restituer les locaux que lorsque le contrat a été valablement résilié. L'inverse n'est pas valable : même sans donner un congé, le locataire peut en tout temps renoncer à l'usage des locaux et les restituer au bailleur. Ce dernier ne peut s'opposer à une restitution anticipée des locaux. Mais le locataire reste tenu de s'acquitter du loyer, jusqu'à l'échéance du bail, sauf s'il présente un locataire de remplacement objectivement acceptable (art. 264 CO). Juridiquement, cette restitution avant terme des locaux n'équivaut pas à une restitution anticipée (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 711, n° 1.3).

Par restitution de la chose louée, on entend la remise effective de la chose au bailleur. Il s'agit du moment où le bailleur récupère son pouvoir de disposition exclusif sur l'objet; tant que le locataire en dispose encore, la restitution n'a pas eu lieu (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 433).

La reddition des clés correspond, symboliquement, à la restitution des locaux au bailleur. Elle démontre que le locataire a définitivement renoncé à la possession et à l'usage des locaux. Ce n'est qu'après avoir vidé les locaux de son mobilier et remis les clés que le locataire peut prétendre avoir restitué les locaux (LACHAT, *op. cit.*, p. 815, n° 7.1).

**4.3** Il ressort en l'espèce des pièces du dossier que les locaux étaient complètement vides à la date de restitution des clés, à l'exception d'un carton et de quelques câbles électriques, comme l'attestent les photographies produites par le bailleur (cf. pièce 23 bailleur).

Il serait en outre abusif de considérer que les locaux n'ont pas été restitués par C.\_\_\_\_\_ par le simple fait qu'il y soit resté quelques objets de peu de valeur et aisément transportables, d'autant plus qu'il n'a pas pu être démontré, au cours de la procédure, à qui appartenait ce matériel. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

Par conséquent, l'appelant ayant récupéré son pouvoir de disposition exclusif sur l'objet le 31 mai 2010, son argument n'est pas fondé. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

- 5. 5.1** L'appelant fait ensuite grief au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir admis que l'avis des défauts était parvenu à C.\_\_\_\_\_ en temps utile.

**5.2** Selon l'art. 267 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

En vertu de l'art. 267a CO le bailleur a, lors de la restitution de la chose, le devoir de vérifier l'état de la chose et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide de vérifications usuelles.

La restitution de la chose à la fin du bail est l'obligation principale du locataire, ce qui implique que ce dernier doit renoncer à l'usage de la chose de manière complète et définitive, en principe en remettant toutes les clés au bailleur. Ainsi, pour que l'obligation du locataire soit exécutée, il faut un transfert de la possession (AUBERT, Droit du bail à loyer, [éd. BOHNET/MONTINI], Helbing Lichtenhahn, Bâle 2010, n. 3 ad art. 267 CO).

Le bailleur a quant à lui le devoir de vérifier la chose et d'aviser "immédiatement" le locataire des défauts dont celui-ci répond. Cet avis doit intervenir rapidement, c'est-à-dire dans les deux à trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux, faute de quoi il est déchu de ses droits (art. 267a al. 2 CO; LACHAT, op. cit., p. 805, n. 4.1).

En effet, l'avis des défauts doit être donné (envoyé) au locataire dans les deux ou trois jours ouvrables (maximum une semaine) suivant l'inspection de la chose. Si le bailleur renonce à cette inspection, le délai court dès la restitution de la chose. Lorsque le bailleur refuse à tort la restitution de la chose, le délai court à partir du jour où elle était à sa disposition (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations I, [éd. THEVENOZ/WERRO], Helbing Lichtenhahn, Bâle 2012, n. 3 ad art. 267a CO).

**5.3** En l'espèce, la locataire a clairement indiqué à plusieurs reprises à la régie qu'elle entendait restituer la chose de manière anticipée. En effet, par courriel du 11 février 2010, l'intimée avait annoncé vouloir transférer son bail à E. \_\_\_\_\_ dès le 1er avril 2010. Elle a ensuite confirmé son intention par courriers des 23 avril et 19 mai 2010, par lesquels l'intimée annonçait qu'elle remettrait les clés le 31 mai 2010 et demandait à ce qu'un état des lieux soit organisé.

Le 31 mai 2010, tel qu'annoncé, l'intimée a remis à l'appelant l'ensemble des clés des locaux loués, comme l'atteste la quittance de remise des clés datée du 31 mai 2010. Comme déjà vu plus haut, malgré le fait qu'il soit resté un carton et quelques câbles dans les locaux loués, le bailleur a récupéré l'entière possession de la chose le 31 mai 2010.

Cependant et malgré les multiples sollicitations de l'intimée dans ce sens, le bailleur n'a pas immédiatement procédé à la vérification de la chose, et s'est dès lors

trouvé dans l'incapacité d'adresser en temps utile un avis des défauts. En effet, il a attendu plus de deux mois avant d'établir un état des lieux de sortie, période pendant laquelle il avait l'entière maîtrise et disposait librement des locaux litigieux.

Ainsi, en raison de la tardiveté de l'état des lieux et de l'avis des défauts, le bailleur n'a pas respecté l'incombance qui résultait pour lui de l'art. 267a CO et est dès lors déchu du droit de réclamer le remboursement des travaux réalisés. Il est par conséquent débouté de ses prétentions en paiement de 45'366 fr. 30. L'appel se révèle dès lors infondé.

**5.4** L'appelant soutient enfin que la locataire, par la simple restitution des clés, n'aurait pas été libérée de ses obligations à défaut d'avoir pu présenter un locataire de remplacement solvable. Selon elle, la restitution complète ne serait pas intervenue avant le 16 novembre 2010, jour de la prise de possession des locaux par le nouveau locataire.

Il est vrai que l'intimée avait l'obligation de continuer à payer les loyers jusqu'à la relocation des locaux, à savoir le 16 novembre 2010 comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges. Cette question n'est toutefois pas pertinente ici, puisque la locataire est en principe libre de restituer la chose à tout moment sous réserve du paiement des loyers encore dus. Ce grief est dès lors mal fondé.

**5.5** Le bailleur étant déchu de ses droits en relation avec les prétendus défauts dont la locataire serait responsable (art. 267a al. 2 CO), un calcul du coût de réparation excédant l'usure normale de la chose n'est pas nécessaire en l'espèce.

**6.** En définitive, l'appel apparaît comme mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers est confirmé. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

**7.** La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus)

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1223/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 2 novembre 2012 dans la cause C/17348/2010-1-D.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*