

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2057/2017

ACJC/25/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 JANVIER 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié rue _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2018, comparant par Me Arnaud MOUTINOT, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, sise rue _____ Genève, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.01.2019.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/177/2018 du 2 mars 2018, reçu par les parties le 5 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à payer à la B_____ la somme de 86'807 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2015 (ch. 1 du dispositif), déclaré non fondée l'opposition formée au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage n° 1_____, à due concurrence (ch. 2), dit que la poursuite irait sa voie (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que A_____ était redevable d'indemnités pour occupation illicite jusqu'à la libération des locaux, dans la mesure où la B_____ n'avait jamais eu la volonté de conclure un contrat de bail avec C_____ et D_____, sous-locataires de l'arcade commerciale litigieuse.

Il a également considéré que la B_____ ne pouvait se voir reprocher un manque de diligence afin de réduire son dommage, au vu de la complexité de l'évacuation de l'arcade, emplie d'objets d'antiquité, et des coûts que l'évacuation engendrait, celle-ci ne pouvant être considérée comme une évacuation commerciale standard.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 20 avril 2018, A_____ forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce qu'il soit constaté qu'il est débiteur de la B_____ à hauteur de 11'455 fr. 50 au maximum, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté qu'il est débiteur de la B_____ à hauteur de 63'005 fr. 25 au maximum, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2015, et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal.

A_____ conteste devoir à la B_____ les indemnités pour occupation illicite des locaux litigieux pour la période courant du 1^{er} janvier 2015 au 30 avril 2016. Il soutient que la bailleuse n'a pas respecté son obligation de réduire son dommage.

En premier lieu, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il n'a jamais reconnu devoir à la B_____ les indemnités litigieuses depuis janvier 2015.

La B_____ était informée de l'occupation des locaux par C_____ et D_____ à tout le moins depuis juin 2014, et en prenant les mesures dictées par les circonstances, elle aurait pu et dû obtenir le départ des sous-locataires dans un délai de l'ordre de huit mois à compter de juin 2014, soit à la fin du mois de février 2015 au plus tard. Dès lors, il ne pouvait être tenu responsable que d'un montant de 11'455 fr. 50, correspondant aux indemnités pour occupation illicite des locaux pour les mois de janvier et février 2015.

Subsidiairement, A_____ conclut à ce qu'il soit reconnu débiteur de la B_____ à hauteur de 63'005 fr. 25, montant correspondant aux indemnités litigieuses pour les mois de janvier à novembre 2015, dans la mesure où l'évacuation de l'arcade aurait dû intervenir au plus tard à la fin du mois de novembre 2015, soit deux mois après le prononcé du jugement d'évacuation en date du 1^{er} octobre 2015, étant par ailleurs précisé que la B_____ n'a pas démontré en quoi cette évacuation aurait été complexe.

c. Dans sa réponse du 25 mai 2018, la B_____ conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris.

Elle fait valoir que l'appel litigieux a été expédié le 23 avril 2018 par courrier recommandé et reçu le lendemain par la Cour, alors que le délai d'appel arrivait à échéance le 20 avril 2018.

Elle soutient n'avoir pris la décision d'évacuer les sous-locataires que fin 2015, lorsque ceux-ci ont cessé tout paiement, et non en juin 2014 lorsqu'elle a appris leur présence dans les locaux. Ainsi, au moment où la décision d'évacuation a été prise, elle était déjà en possession d'un jugement exécutoire.

La fondation indique par ailleurs qu'une expulsion standard intervient dans un délai de deux à quatre mois environ et qu'il s'est en l'espèce écoulé cinq mois entre le moment où elle a décidé de procéder à l'évacuation des locaux par voie d'huissier et le moment où les clés lui ont été restituées. Elle explique que l'enlèvement des biens garnissant l'arcade a été complexe, long et coûteux du fait que celle-ci dispose d'une surface de 197 m² et qu'elle était emplie d'œuvres d'art et d'antiquités.

d. En date du 18 juin 2018, A_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Il a produit une confirmation de dépôt de l'appel le 20 avril 2018 dans la boîte «E_____».

e. La B_____ a renoncé à dupliquer.

f. Les parties ont été informées le 10 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 29 octobre 2007, L_____ [adresse], ancienne bailleresse, et F_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade commerciale de 197 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue _____ à Genève.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2013, avec clause de renouvellement de cinq ans en cinq ans.

Le loyer a été fixé à 5'260 fr. par mois, soit 63'120 fr. par année, frais accessoires non compris, ceux-ci s'élevant à 412 fr. par mois.

L'art. 26 al. 2 let. c des conditions générales pour locaux commerciaux (édition 2006), faisant partie intégrante du bail, prévoit que le locataire doit rembourser au bailleur la prime d'assurance afférente aux bris de glace des locaux loués, la prime s'élevant à 669 fr. par année.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un commerce de tapis-moquette.

c. Le 19 mai 2009, le bail a été transféré à A_____ et G_____ SA, conjointement et solidairement entre eux.

d. La bailleuse a résilié le bail le 6 juillet 2010 pour le 31 août 2010 à la suite d'une protestation écrite du 8 juin 2010, au motif que A_____ ne respectait pas la destination des locaux, puisqu'il y exploitait un commerce de détail alimentaire de type «mini-market».

e. Le 17 novembre 2010, la B_____ est devenue propriétaire de l'immeuble considéré, lequel est géré par H_____ SA.

f. Le congé donné le 6 juillet 2010 a été validé par un jugement du 21 juin 2013 confirmé par la Cour le 24 février 2014. Par jugement du 29 juillet 2014, A_____ et G_____ SA ont été condamnés à évacuer l'arcade commerciale et la bailleuse a été autorisée à requérir le concours de la force publique.

g. Il s'est toutefois avéré que l'arcade litigieuse avait été sous-louée sans autorisation depuis le mois de mars 2014 à C_____ et D_____ pour l'exploitation d'une galerie d'art et d'objets des XIXe et XXe siècles.

h. Les sous-locataires ont alors entrepris des négociations en vue de conclure un bail avec la bailleuse, laquelle n'est finalement pas entrée en matière. Par courrier du 15 octobre 2014, les sous-locataires ont toutefois sollicité un délai au 30 septembre 2015 pour liquider leur stock d'œuvres d'art. Dans ce courrier, les sous-locataires relèvent que leur conseil avait pris contact avec la régie en juin 2014.

i. Suite à la requête en évacuation de l'arcade formée par la bailleuse à l'encontre de C_____ et D_____ en date du 24 novembre 2014, le Tribunal de première instance a, par jugement du 5 mai 2015, donné acte à ces derniers de ce qu'ils s'engageaient à libérer les locaux avant le 30 septembre 2015 au plus tard, et à verser à la B_____ 6'500 fr. par mois du 1^{er} mai 2015 au 1^{er} septembre 2015 et a autorisé la fondation à requérir l'évacuation des précités par la force publique

dès le 1^{er} octobre 2015 ou en cas de retard de plus de dix jours dans le paiement de l'indemnité mensuelle précitée.

j. Les sous-locataires ont versé entre les mois de mai et octobre 2015 inclus un montant total de 39'000 fr., porté en déduction d'un arriéré d'indemnités pour occupation illicite.

k. La bailleuse a repris possession des locaux le 20 avril 2016, suite à l'intervention de différents professionnels (huissier, serrurier, entreprise de déménagement I_____) qui se sont rendus sur place pour procéder notamment au changement des cylindres et à l'enlèvement des objets qui garnissaient l'arcade litigieuse (meubles, tableaux, lustres, etc.), étant précisé que les sous-locataires n'avaient rien débarrassé (pièces n° 19bis et 21, chargé intimée du 28 mars 2017).

l. La B_____ a fait notifier un commandement de payer, poursuite en réalisation de gage n° 1_____, à A_____, en date du 14 juin 2016, portant sur 80'077 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2015, correspondant aux indemnités pour occupation illicite des mois de janvier 2015 à février 2016.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

m. Par requête déposée le 2 février 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la B_____ a principalement conclu au paiement par A_____ de 88'501 fr. 65 plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2015 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} janvier 2015 au 30 avril 2016 (84'160 fr.), d'assurance bris de glace pour l'exercice 2015/2016 (669 fr.) et de solde de chauffage pour les saisons 2014/2015 et 2015/2016 (1'538 fr. et 2'193 fr.). Elle a également conclu au prononcé de la mainlevée définitive formée au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage n° 1_____.

Déclarée non conciliée le 13 mars 2017, la cause a été portée devant le Tribunal le 28 mars 2017.

n. Dans sa réponse du 23 juin 2017, A_____ a principalement conclu au rejet de toutes les conclusions prises à son encontre.

o. Lors de l'audience au Tribunal du 28 septembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La bailleuse a indiqué que la requête en évacuation à l'encontre des sous-locataires avait été déposée le 24 novembre 2014 et qu'il en découlait qu'elle n'avait manifestement pas l'intention de conclure un bail avec les sous-locataires. Si un accord avait été conclu prévoyant un délai de départ au 30 septembre 2015, c'était essentiellement pour laisser le temps aux sous-locataires de libérer les locaux dans lesquels étaient entreposés de nombreux objets anciens. Par ailleurs,

C_____ et D_____ s'étaient acquittés de six mois d'indemnités, soit au total de 39'000 fr. Ce montant devait compenser partiellement les arriérés d'indemnités pour occupation illicite qui remontaient à 2014.

Le locataire a déclaré que lorsqu'il avait reçu le jugement d'évacuation de juillet 2014, il en avait informé les époux C/D_____. Ceux-ci lui avaient indiqué être en discussion avec H_____ SA. Il s'était rendu lui-même à la régie, qui lui avait confirmé que des discussions étaient en cours avec les sous-locataires. On ne lui avait jamais réclamé aucun versement de loyer avant la présente procédure.

p. En date du 16 novembre 2017, deux témoins ont été entendus.

J_____, directrice de H_____ SA jusqu'en février 2017, a déclaré que des discussions sous les réserves d'usage avaient été entreprises entre la B_____ et les sous-locataires pour une éventuelle reprise de bail, discussions qui n'avaient toutefois pas abouti. En août 2014, la B_____ avait refusé de conclure un bail avec les occupants, raison pour laquelle elle avait voulu obtenir la libération des locaux. Par ailleurs, le délai entre le jugement valant décision d'évacuation au 30 septembre 2015 et la restitution des locaux au mois d'avril 2016 ne lui avait pas paru surprenant. Il s'agissait d'un délai usuel entre le moment où l'instruction est donnée à l'huissier et où les clés sont effectivement restituées. En général, le délai variait entre deux et quatre mois. Or, il y avait de nombreux objets d'antiquité dans l'arcade ce qui avait rendu l'évacuation complexe. Par ailleurs, il était clair que le locataire principal restait responsable du paiement des loyers et des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la libération effective des locaux.

K_____ a déclaré avoir géré le magasin de A_____ entre 2012 et 2013 en qualité d'indépendant. Il s'agissait d'une épicerie. A_____ et lui-même s'étaient rendus chez H_____ SA en 2014 et avaient indiqué souhaiter un transfert de bail en faveur des époux C/D_____. Il leur avait été répondu que H_____ SA était en train de négocier avec ceux-ci.

q. Par écritures du 12 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février

2013; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, la procédure a trait à une demande en paiement de la somme de 88'501 fr. 65. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 Le jugement litigieux a été notifié à l'appelant en date du 6 mars 2018, de sorte que le délai arrivait à échéance le 20 avril 2018, en application de l'art. 145 al. 1 let. a CPC.

L'appel a été formé le vendredi 20 avril 2018, à teneur des pièces déposées par l'appelant avec sa réplique du 18 juin 2018.

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

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). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimée a respecté son obligation de diminuer le dommage, en mettant tout en œuvre pour le limiter.

2.1 A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO).

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 821). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261; 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441; LACHAT, op. cit., p. 821).

La restitution 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 (ATF 119 II 36 consid. 3b; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1).

Le bailleur peut également prétendre aux loyers échus entre le départ du locataire fautif et la relocation des locaux, ou, s'ils n'ont pas pu être reloués, jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Toutefois, la loi (art. 99 al. 3 CO et 44 CO) impose au bailleur de faire diligence pour relouer les locaux après leur restitution et ainsi limiter au maximum son préjudice (LCHAT, op. cit., p. 821). Il incombe au bailleur de démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été en mesure de relouer l'objet à bref délai. Le juge pourra ainsi diminuer l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LCHAT, op. cit., p. 674).

Les sous-locataires sont des auxiliaires du locataire principal, dont celui-ci répond (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1).

2.2 Dans le cas présent, l'appelant n'a restitué les locaux ni à l'échéance de son contrat de bail intervenant le 31 août 2010, ni à la suite du jugement d'évacuation du 29 juillet 2014, au vu de la présence des sous-locataires dans l'arcade litigieuse.

L'évacuation des sous-locataires a été prononcée par jugement du 5 mai 2015, lequel prévoyait que ceux-ci s'engageaient à libérer les locaux le 30 septembre 2015 au plus tard.

L'intimée n'a toutefois récupéré les locaux litigieux que le 20 avril 2016, suite à l'intervention de différents professionnels qui ont notamment procédé au changement des cylindres et à l'enlèvement des objets qui garnissaient l'arcade litigieuse, dans la mesure où rien n'avait été débarrassé par les sous-locataires. En effet, lorsque l'huissier judiciaire s'est rendu sur place, il a constaté que l'arcade était pleine (meubles, tableaux, lustres, etc.).

S'il s'est écoulé sept mois entre l'échéance fixée aux sous-locataires au 30 septembre 2015 et la libération de l'arcade litigieuse intervenue le 20 avril 2016, c'est en raison des particularités du cas d'espèce, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal.

L'arcade dispose en effet d'une surface de 197 m² et n'avait pas du tout été débarrassée de son contenu lors de l'intervention de l'huissier judiciaire, puisqu'elle était encore remplie d'œuvres d'art et d'antiquités, pour la plupart fragiles, ce qui impliquait des précautions particulières pour leur déplacement.

Il s'agissait donc d'une évacuation complexe et délicate, qui ne peut être considérée comme une expulsion standard, de sorte que le délai précité apparaît adéquat, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce.

Par ailleurs, l'intimée a formé une requête en évacuation à l'encontre des sous-locataires en novembre 2014, alors qu'elle avait appris en juin 2014 qu'ils occupaient les locaux, sans son autorisation.

Il ne peut être reproché à la bailleuse d'avoir entrepris des négociations avec les sous-locataires avant d'agir à leur encontre dès l'échec de celles-ci. Le délai est adéquat.

L'appelant n'a pas contesté que le montant de 39'000 fr. versé par les sous-locataires à l'intimée a servi à couvrir des arriérés d'indemnités pour occupation illicite des locaux dus pour la période antérieure au 1^{er} janvier 2015, ce qu'a d'ailleurs confirmé l'intimée lors de l'audience du 28 septembre 2017, sans être contredite.

Ainsi, conformément à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelant est redevable du paiement des indemnités pour occupation illicite du 1^{er} janvier 2015 au 20 avril 2016, ainsi que des soldes de frais accessoires pour les saisons 2014/2015 et 2015/2016 et de la prime d'assurance bris de glace 2015/2016, dont les montants ne sont pas contestés dans leur quotité.

Il est superflu d'examiner le grief de l'appelant dirigé contre la constatation du Tribunal qui a retenu que le locataire avait reconnu "devoir les indemnités depuis janvier 2015". Cette constatation semble toutefois se référer à la reconnaissance de l'imputation de la somme de 39'000 fr. sur l'arriéré à fin décembre 2014 plutôt qu'à une reconnaissance des sommes réclamées dans la procédure.

En définitive, le jugement sera entièrement confirmé.

3. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 avril 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/177/2018 rendu le 2 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2057/2017-4-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïte 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.