



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21038/2017

ACJC/892/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 24 JUIN 2019**

Entre

A_____ SA, sise _____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 juillet 2018, comparant par Me Antoine KOHLER, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, _____ Genève, intimée, représentée par Monsieur Bertrand TOURNIER, Agence immobilière, cours de Rive 4, case postale 3727, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/709/2018 du 31 juillet 2018, expédié pour notification aux parties le 8 août 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à payer à B_____ SA la somme de 21'909 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2016 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que le bail avait été résilié pour défaut de paiement, par la faute de A_____ SA. Il ressortait de la procédure que les locaux n'avaient toujours pas été reloués. Cette situation n'était pas due à la négligence de B_____ SA, laquelle n'avait pas failli à son devoir de diminuer son dommage. En effet, celle-ci avait, dès le mois de janvier 2016, mis en ligne des annonces pour relouer les locaux à un loyer inférieur à celui payé par A_____ SA et apposé un bandeau sur la façade de l'immeuble. De son côté, A_____ SA n'avait pas allégué avoir cherché ou trouvé un nouveau locataire pour la reprise des locaux. Contrairement à ce que soutenait A_____ SA, il n'incombait pas à B_____ SA de refuser expressément l'offre de cette dernière de payer l'indemnité du mois de décembre 2015 pour solde de tout compte, ni de refuser ce versement, son silence ne valant pas renoncement à ses prétentions pour les mois de janvier à mars 2016. A_____ SA devait ainsi être condamnée à verser à B_____ SA une indemnité pour perte locative correspondant aux loyers des mois de janvier à mars 2016, soit à la somme de 21'909 fr. (7'303 fr. x 3 mois) plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2016 (date moyenne).

- B. a. Par acte déposé le 14 septembre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions.

Elle reproche au Tribunal d'avoir procédé à une mauvaise appréciation des faits en retenant que B_____ SA n'avait pas failli à son obligation de diminuer son dommage. N'ayant pas même indiqué quand les locaux avaient été remis à la location, cette dernière n'avait en réalité jamais allégué avoir diminué son dommage. Elle n'avait pas non plus justifié la valeur des impenses qu'elle avait pu épargner. Il ressortait des documents produits que les locaux du 1^{er} étage du même immeuble étaient libres depuis le 1^{er} octobre 2015 et avaient été mis en location sur C_____. Ce n'était qu'à compter du mois de mars 2016 que les factures de C_____ faisaient mention de deux surfaces commerciales sises à l'adresse litigieuse. C'était donc à tort que le jugement entrepris retenait que les locaux litigieux avaient été remis à la location au mois de janvier 2016. Aucun document ne démontrait par ailleurs que les locaux avaient été remis sur le marché à un prix inférieur. Au titre de son devoir de réduire le dommage, B_____ SA devait accepter de déduire les frais accessoires liés à l'usage de la chose pendant que les locaux étaient inoccupés, soit du 22 décembre 2015 au 31 mars 2016, représentant la somme de 1'412 fr. Les locaux avaient en outre été valablement restitués le 22

décembre 2015. En effet, le bail avait valablement pris fin le 30 septembre 2015 et un accord avait été homologué par le Tribunal, prévoyant la restitution des locaux le 31 mars 2016 au plus tard, mais B_____ SA avait accepté la restitution des clés des locaux sans réserve. Finalement, B_____ SA avait accepté tacitement l'offre formulée par A_____ SA, à savoir de s'acquitter d'une indemnité couvrant l'entier du mois de décembre 2015 pour solde de tout compte.

b. Dans sa réponse du 18 octobre 2018, B_____ SA (ci-après : B_____ SA) conclut à la confirmation du jugement entrepris. Tous les efforts utiles avaient été entrepris pour la relocation des locaux, dont les clés avaient été remises le 22 décembre 2015 seulement. Dès janvier 2016, il avait été procédé à la publication d'une annonce sur C_____ [Site internet] et sur le site de l'agence, à l'activation des contacts personnels de l'agence, à la visite systématique des locaux, également lorsque d'autres locaux du même immeuble étaient vacants, et à l'installation sur l'immeuble d'un bandeau mentionnant que les locaux étaient à louer. Elle avait donc fait preuve de toute la diligence que l'on pouvait attendre d'elle. Le loyer n'avait pas à être diminué dès le mois de janvier 2016, dès lors qu'il était d'usage, en matière de locaux commerciaux, de négocier le prix du loyer mentionné dans une annonce. A_____ SA n'avait par ailleurs proposé aucune candidature d'un éventuel repreneur. La gérance avait été claire quant au fait que nonobstant une restitution des locaux avant le 31 mars 2016, les indemnités dues pour les mois subséquents et jusqu'à cette date seraient dues, sauf relocation des locaux avant terme.

c. Par réplique du 8 novembre 2018, A_____ SA a persisté dans ses conclusions.

d. Par duplique du 3 décembre 2018, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 4 décembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Le 21 mars 2006, B_____ SA ainsi que A_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux n° 1_____ d'environ 145 m² au 5^{ème} étage de l'immeuble sis D_____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage de bureaux administratifs exclusivement.

Le bail a été conclu du 1^{er} avril 2006 au 31 mars 2011, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation moyennant un préavis de six mois minimum.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 79'740 fr., auxquels s'ajoutait la somme de 5'100 fr. par an à titre d'acompte pour les frais de chauffage, eau chaude et climatisation.

b. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 82'536 fr., depuis le 1^{er} avril 2010.

c. Par courrier et avis du 24 août 2015, B_____ SA a résilié le contrat pour défaut de paiement, avec effet au 30 septembre 2015.

d. Par jugement du 24 novembre 2015, le Tribunal a homologué l'accord intervenu entre les parties, selon lequel A_____ SA s'engageait à libérer les locaux d'ici au 31 mars 2016, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} avril 2016, date à compter de laquelle B_____ SA était autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique.

e. Par courrier électronique du 26 novembre 2015, A_____ SA a informé B_____ SA qu'elle quitterait les locaux au 15 décembre 2015. Par courriel du 1^{er} décembre 2015, B_____ SA a indiqué à A_____ SA que nonobstant la restitution des locaux, des indemnités correspondant au montant de la location étaient dues jusqu'à la relocation des bureaux, mais au plus tard jusqu'à la prochaine échéance, soit le 31 mars 2016.

Dans son courrier électronique du 4 décembre 2015, A_____ SA a contesté être responsable du paiement du loyer au-delà du 15 décembre 2015, proposant de s'acquitter d'une indemnité pour la période échéant à cette date contre reçu pour solde de tout compte. Par courriel du 14 décembre 2015, B_____ SA a indiqué à A_____ SA que compte tenu des travaux en cours de réalisation dans les locaux, ceux-ci ne pourraient être rendus le même jour. Le paiement de l'indemnité pour l'occupation des locaux de l'entier du mois de décembre devait être effectué dans les meilleurs délais, de même que celui correspondant au mois de janvier 2016. Il était confirmé que les indemnités étaient dues jusqu'à la relocation des bureaux, mais au plus tard jusqu'à la prochaine échéance, soit le 31 mars 2016.

Dans leur échange consécutif, les parties ont convenu des modalités de restitution des locaux, en particulier de la date de restitution. Dans ce cadre, chacune des parties a réitéré sa position s'agissant du paiement des indemnités pour les mois consécutifs à la restitution et jusqu'au 31 mars 2016.

f. Le 22 décembre 2015, Me E_____, huissier judiciaire mandaté par A_____ SA, a procédé à un état des lieux des locaux et les clés des locaux ont été remises à la régie.

S'en est suivi un échange de courriels les 22 et 23 décembre 2015, au terme duquel B_____ SA a indiqué avoir appris l'intervention d'un huissier judiciaire et la restitution des clés, maintenir la date du 6 janvier 2016 pour l'état des lieux de sortie et réitérer que A_____ SA restait devoir l'indemnité correspondant au mois de décembre ainsi que celle correspondant au mois suivant, jusqu'à relocation mais au plus tard jusqu'au 31 mars 2016. De son côté, A_____ SA a proposé, par gain de paix, de s'acquitter d'une indemnité couvrant le mois de décembre (malgré que la bailleuse était en demeure depuis le 21 décembre) contre restitution intégrale et immédiate de la garantie de loyer.

Par courriels consécutifs des 14 et 20 janvier 2016, A_____ SA a réitéré sa proposition puis indiqué verser la somme de 7'303 fr., correspondant à l'indemnité

du mois de décembre, pour solde de tout compte, conformément à ses dernières correspondances, sollicitant la libération de la garantie de loyer. Aucune réponse n'a été apportée à ces courriers électroniques.

g. Le 12 octobre 2016, l'Office des poursuites a fait notifier à A_____ SA, sur demande de B_____ SA, un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur les montants de 21'909 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2016, à titre d'indemnités dues pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2016, et de 500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mars 2016, à titre d'indemnités de procédure, selon l'art. 106 CO.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition totale le même jour.

h. Par jugement du 3 avril 2017, le Tribunal de première instance, saisi d'une requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, a débouté B_____ SA de ses conclusions, au motif qu'elle n'était pas au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire, le montant réclamé correspondant à des indemnités pour occupation illicite pour des mois postérieurs à la date pour laquelle le bail avait été résilié.

i. Par requête déposée le 18 septembre 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 2 février 2018 et portée devant le Tribunal le 13 février 2018, B_____ SA a conclu au paiement de la somme de 21'909 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2016, à titre de dommages et intérêts correspondant au montant des loyers jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 mars 2016.

j. Par mémoire réponse du 16 mai 2018, A_____ SA a conclu au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions.

k. Lors de l'audience du 15 juin 2018 par-devant le Tribunal, les représentants de B_____ SA ont indiqué que les locaux n'avaient toujours pas été reloués. Des annonces avaient été mises sur le site internet de la régie ainsi que sur F_____ [Site internet] ou G_____ [Site internet]. Ils ne savaient pas à quelle date ces annonces avaient été publiées, précisément si celles-ci l'avaient été dès janvier 2016 ou seulement à partir d'avril 2016.

Sur quoi, le Tribunal a impartit à B_____ SA un délai échéant au 22 juin 2018 pour produire toute pièce établissant la date de remise en location des locaux, ensuite de quoi l'administration des preuves serait close et l'audience de plaidoiries finales orales fixée.

l. Par courrier du 19 juin 2018, B_____ SA a allégué qu'à compter du 1^{er} octobre 2015, des locaux au premier étage du même immeuble avaient été mis en location. Dans un premier temps, la régie avait approché son propre réseau pour proposer les locaux litigieux à la location. En parallèle, à savoir dès janvier 2016, une annonce publicitaire avait été publiée sur le site internet de C_____ [Site internet] et sur le réseau de la régie. Les locaux avaient également été offerts à la

location sur le site internet de la régie. A chaque visite, les locaux des 1^{er} et 5^{ème} étages étaient visités par les candidats. Finalement, un bandeau mentionnant les locaux à louer avait été apposé, courant 2016, sur la façade de l'immeuble.

A l'appui de ces allégués, B_____ SA a produit des factures de C_____ [Site internet] des 5 février, 7 mars et 8 avril 2016, desquelles il ressort qu'en janvier et février 2016, seul un local situé D_____ avait fait l'objet d'une publication (référence du bien : 1961 12), et en mars 2016, deux locaux dans le même immeuble avaient fait l'objet d'une publication (références : 1961 1961 012 et 3_____). B_____ SA a également produit une annonce du site internet de la régie datée du 19 juin 2018, de laquelle il ressort que des bureaux de 128 m² situés au 5^{ème} étage de l'immeuble sis D_____ étaient disponibles de suite pour un loyer mensuel hors charges de 6'400 fr.

m. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 4 juillet 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions, à la suite de quoi 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).

1.2 En l'espèce, au dernier état des conclusions, l'intimée demandait le paiement de la somme de 21'909 fr., avec intérêts à 5% l'an. La valeur minimale de 10'000 fr. est ainsi atteinte et la voie de l'appel ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

2. 2.1 Selon l'art. 257c 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.

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D_128/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.2 et 2.3 p. 1033). Si le locataire ne restitue pas les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une

obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO.

Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités). Lorsque le locataire ne s'acquitte pas ponctuellement de son loyer, il viole ses obligations contractuelles et s'expose, après qu'il ait libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer.

Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu depuis le départ du locataire et jusqu'à la relocation de l'appartement ou, si l'appartement n'était pas reloué, jusqu'à la première échéance contractuelle. Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LACHAT, *op. cit.*, p. 883-884, n. 2.3.12 et les références citées). Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548 consid. 5 et 6; ACJC/234/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3.1).

2.2 En l'espèce, il ressort des documents produits à la procédure que ce n'est qu'à compter du mois de mars 2016 que deux surfaces commerciales, dont les bureaux référencés «3 _____» et correspondant manifestement aux locaux litigieux désignés comme étant les n° 1 _____ sur le contrat de bail, ont été mises en location sur C _____ à l'adresse litigieuse. L'intimée a ainsi tout mis en œuvre pour que les locaux litigieux soient reloués dès cette date. Bien que l'intimée ait tardé pour mettre les locaux en location, le montant de l'indemnité due n'en doit pas pour autant être diminué. En effet, même si l'intimée avait fait preuve de davantage de diligence en offrant les locaux à la location plus tôt, soit dès le début du mois de janvier 2016, elle n'aurait sans doute pas pu conclure un nouveau contrat, à plus brève échéance. Les locaux sont en effet restés vides durant de nombreux mois malgré leur mise en location dès le mois de mars 2016.

S'agissant du montant des acomptes pour charges, il est également dû, peu importe que les locaux aient été occupés ou non par l'appelante, la responsabilité de cette dernière portant sur toutes ses obligations contractuelles, jusqu'à l'échéance du contrat.

Au surplus, contrairement à ce que soutient l'appelante, le bail n'a pas valablement pris fin le 30 septembre 2015. En effet, il a été résilié de manière extraordinaire pour non-paiement du loyer et ainsi par la faute de l'appelante. En outre, l'intimée

n'a pas accepté la restitution des clés sans réserve ni, tacitement, l'offre de l'appelante de s'acquitter d'une indemnité correspondant au paiement du loyer du mois de décembre 2015 pour solde de toute compte. En effet, l'intimée n'a cessé d'indiquer que l'appelante restait lui devoir des indemnités correspondant aux loyers des mois de décembre 2015 à mars 2016; le seul fait qu'elle ait cessé de répondre aux courriels de l'appelante à compter du 14 janvier 2016 n'est pas suffisant à admettre une acceptation tacite de la situation, ce d'autant plus qu'elle n'a attendu que quelques mois pour adresser un commandement de payer à l'Office des poursuites.

2.3 Le jugement querellé n'étant pas davantage critiqué par l'appelante, il sera confirmé.

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 14 septembre 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/709/2018 rendu le 31 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21038/2017.

Au fond :

Confirme le jugement.

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 Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; 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.