

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21147/2014

ACJC/1533/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 21 NOVEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 juin 2016, comparant par Me Guillaume ETIER, avocat, rue de Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.11.2016.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement du 3 juin 2016, expédié pour notification aux parties le 7 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a débouté A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B. a.** Par acte daté du 8 juillet 2016 et réceptionné au greffe de la Cour de justice le 11 juillet 2016, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement. Il conclut à son annulation et à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_ de lui restituer son matériel professionnel de DJ, notamment les tables de mixage, les micros, les CD, les platines, l'ordinateur, le disque dur externe et les câbles et de condamner la précitée à lui payer la somme de 25'048 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an à partir du 15 avril 2014.

**b.** Dans sa réponse du 10 août 2016, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel.

**c.** Les parties ont été avisées le 13 septembre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, en l'absence de réplique de A\_\_\_\_\_.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 1<sup>er</sup> octobre 2012, C\_\_\_\_\_, alors sous-bailleur, et A\_\_\_\_\_, sous-locataire, ont conclu un contrat de sous-location portant sur un local commercial d'environ 90 m<sup>2</sup> situé au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un bar-karaoké.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'un an et quinze jours, soit du 15 août 2012 au 31 août 2013.

Le loyer a été initialement fixé à 4'500 fr. par mois, charges comprises.

Ce contrat annulait et remplaçait le contrat de "gérance libre" signé entre les parties le 15 août 2012 qui était en tous points identique, si ce n'est que C\_\_\_\_\_ y était désigné comme "propriétaire" et A\_\_\_\_\_ comme "gérant".

**b.** Le 24 août 2012, le sous-locataire a versé à C\_\_\_\_\_ une caution (garantie) de 20'000 fr.

**c.** Par convention de remise de commerce du 3 octobre 2012, C\_\_\_\_\_ a remis son commerce à B\_\_\_\_\_ avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2012.

L'article 6 de la convention stipule que C\_\_\_\_\_ garantit qu'il est propriétaire de tout le matériel et des installations contenus dans l'établissement et qu'il n'existe sur ceux-ci aucune obligation financière et aucun nantissement d'un tiers, sauf les

---

colonnes de bières qui sont en prêt. Selon l'article 8, le contrat de sous-location est repris aux mêmes conditions par B\_\_\_\_\_ qui devient la sous-bailleresse. Le contrat prévoit également que la garantie de 20'000 fr. revient de plein droit à l'acquéreur dès que le solde du crédit vendeur sera entièrement payé.

**d.** Dans le courant du mois de janvier 2013, la sous-bailleresse a soumis au sous-locataire un projet de nouveau contrat de sous-location.

Ce contrat prévoyait un sous-loyer mensuel échelonné (4'500 fr. la première année, 4'800 fr. la deuxième année et 5'000 fr. la troisième année), et une durée de sous-bail de trois ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf préavis donné six mois avant l'échéance.

**e.** Par avis du 28 mai 2013, la sous-bailleresse a résilié le contrat de bail du sous-locataire pour le 31 août 2013.

**f.** Par avis comminatoire du 11 septembre 2013, la sous-bailleresse a mis en demeure le sous-locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 20'500 fr. correspondant aux loyers impayés de mai à septembre 2013 et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'article 257d CO.

**g.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la sous-bailleresse a, par avis officiel du 14 octobre 2013, résilié le bail pour le 31 décembre 2013.

**h.** A la suite de la contestation des deux congés par le sous-locataire, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 1<sup>er</sup> septembre 2014, annulé le congé du 28 mai 2013 pour le 31 août 2013, validé celui du 14 octobre 2013 pour le 31 décembre 2013 et, sur demande reconventionnelle, condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 22'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2013, pour les loyers de juin à octobre 2013.

Le Tribunal a notamment retenu que B\_\_\_\_\_ avait fait changer les cylindres des locaux concernés à l'insu de A\_\_\_\_\_, empêchant ce dernier d'exploiter les locaux à partir du mois de novembre 2013.

**i.** Depuis le 7 avril 2014, A\_\_\_\_\_ travaille comme serveur dans un restaurant libanais pour un salaire net de 3'621 fr.

**j.** Par requête du 15 octobre 2014, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 26 janvier 2015 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 6 février 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_ de lui restituer son matériel professionnel de DJ, notamment les tables de mixage, les micros, les CD, les platines, l'ordinateur, le disque dur externe et

---

les câbles et à ce qu'elle soit condamnée à lui verser la somme de 25'084 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2014.

A l'appui de ses conclusions, A\_\_\_\_\_ a exposé que la somme réclamée se décomposait en 38'055 fr. 30, à titre de perte d'exploitation pour les mois de novembre 2013 à octobre 2014, et en 8'755 fr. 50 pour l'achat de matériel (éclairage, sonorisation, électronique, tables, tabourets et climatiseur) qu'il n'avait pas pu récupérer. Son dommage s'élevait ainsi à 46'810 fr. 80, desquels il fallait déduire le montant de 21'726 fr. correspondant au salaire qu'il avait perçu jusqu'au 6 octobre 2014. Il souhaitait également récupérer son matériel de DJ (tables de mixage, micros, CD, platines, ordinateur, disque dur externe et câbles), estimé à 10'000 fr.

Il a notamment produit des photographies, non datées, des locaux publiées sur les réseaux sociaux, un décompte de frais pour l'établissement et le bilan d'exploitation pour l'année 2013, non signé.

**k.** Dans sa réponse du 23 juin 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ et, si le Tribunal devait admettre sa demande, à ce que les montants dus soient compensés avec les loyers dus jusqu'au 31 décembre 2013 ainsi que des "frais" (35'813 fr.), des intérêts et frais d'avocat et des frais de remise en état des locaux de 11'880 fr. et 12'960 fr.

**l.** Lors de l'audience du 18 septembre 2015 du Tribunal, à laquelle B\_\_\_\_\_, bien que dûment convoquée, ne s'est pas présentée, A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il souhaitait récupérer son matériel qui était encore dans le local qu'il sous-louait et dont il ignorait ce que la bailleuse en avait fait. Il ne possédait pas de liste du matériel de DJ lui appartenant. Lorsqu'il avait pris le local, il n'y avait pas de matériel et il l'avait ensuite acheté. C\_\_\_\_\_, l'ancien locataire principal, connaissait le matériel de DJ car ils avaient fait l'état des lieux ensemble et il n'y avait rien. C\_\_\_\_\_ était venu dans l'établissement à plusieurs reprises pour prendre un verre et il avait vu le matériel qui s'y trouvait, mais ne savait pas combien A\_\_\_\_\_ avait payé pour celui-ci. Les loyers de juin à décembre 2013 avaient été compensés par la caution de 20'000 fr. que la bailleuse refusait de lui restituer.

**m.** Lors de l'audience du 12 février 2016, à laquelle B\_\_\_\_\_, bien que dûment convoquée, ne s'est pas présentée, le Tribunal a procédé à l'audition de C\_\_\_\_\_.

Ce dernier a déclaré qu'il était l'ancien locataire principal du bar concerné et qu'il avait mis celui-ci en gérance. Lorsque A\_\_\_\_\_ avait succédé au précédent gérant, il y avait tout l'équipement pour diffuser de la musique. Par la suite, il avait acheté des équipements complémentaires. Il y avait des tables de mixage, des haut-parleurs, des micros et un écran ou deux de télévision. Il n'avait aucune idée du prix que A\_\_\_\_\_ avait payé pour ce matériel et ne savait pas où celui-ci se trouvait actuellement. Le 27 janvier 2014, il avait participé à un inventaire du

matériel du bar, dont une partie avait été acquise par A\_\_\_\_\_ et une autre partie était déjà là à son arrivée. Il ne pensait pas que A\_\_\_\_\_ soit reparti avec son matériel à la fin de cet inventaire.

A l'issue de l'audience, A\_\_\_\_\_ a plaidé et persisté dans ses conclusions et la cause a été gardée à juger.

**n.** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que même si B\_\_\_\_\_ estimait que le bail avait déjà pris fin à la fin du mois d'août 2013, elle n'avait aucun droit de commettre un acte de justice propre en pénétrant dans les locaux et en faisant changer les serrures. Sa responsabilité était dès lors engagée au sens de l'art. 41 CO et A\_\_\_\_\_ pouvait demander la réparation du dommage causé sur cette base.

Il sollicitait en premier lieu l'octroi d'une indemnité pour la perte de bénéfice durant les mois de novembre 2013 à octobre 2014. La seule pièce fournie était toutefois un bilan non signé qui ne suffisait pas à démontrer l'existence du dommage, ce d'autant plus qu'il ne détaillait pas les recettes perçues mensuellement et qu'il ne comptabilisait pas l'intégralité des loyers dus pour l'année 2013. Au demeurant, s'il ne démontrait pas avoir sollicité de la bailleuse qu'elle le laisse accéder aux locaux à la suite du changement des serrures ni avoir entrepris une quelconque action pour obtenir de la justice qu'elle lui octroie ce droit, il aurait pourtant pu rapidement récupérer l'usage des locaux s'il avait agi, en particulier en requérant des mesures provisionnelles. Une action rapide lui aurait ainsi permis de poursuivre l'exploitation du bar et de n'enregistrer aucune perte de bénéfice. En n'effectuant aucune démarche pour réintégrer les locaux, A\_\_\_\_\_ avait failli à son obligation de diminuer son dommage au sens de l'art. 44 CO.

S'agissant de la somme de 8'755 fr. 50 que A\_\_\_\_\_ réclamait pour le matériel qu'il indiquait ne pas avoir pu récupérer, l'instruction de la cause n'avait pas permis de démontrer la réalité des investissements consentis, aucune facture n'ayant été produite, ni que le matériel indiqué se trouverait encore dans les locaux concernés. Si tel était le cas, l'on peinait à comprendre pourquoi A\_\_\_\_\_ ne démontrait pas avoir entrepris des démarches au moment du changement des cylindres pour récupérer le matériel qu'il estimait être le sien et pour lequel il aurait alors pu invoquer la présomption de l'article 930 al. 1 CC.

Au vu de ce qui précédait, A\_\_\_\_\_ serait débouté de sa demande en paiement.

Pour ce qui était de sa demande en restitution du matériel de DJ, A\_\_\_\_\_ n'avait fourni aucune liste exhaustive de ce qu'il entendait récupérer et avait même déclaré en audience qu'il ne possédait pas de liste du matériel lui appartenant. Quant au seul témoin entendu, bien qu'il ait confirmé l'achat de matériel complémentaire par A\_\_\_\_\_, il n'avait pas été en mesure d'indiquer où celui-ci se

---

trouvait actuellement. Le fait que les nouveaux exploitants possédaient du matériel de DJ ne voulait pas encore dire qu'il s'agissait de celui de A\_\_\_\_\_, ce d'autant plus qu'avant l'arrivée de ce dernier dans les locaux, ceux-ci possédaient déjà, selon le témoin entendu, tout l'équipement pour diffuser de la musique. Dans la mesure où A\_\_\_\_\_ ne démontrait pas que son matériel se trouvait encore dans les locaux concernés et qu'il était incapable de fournir une liste de ce matériel, il devait être débouté de sa demande en restitution.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est dirigé contre une décision finale de première instance dans le cadre d'un litige portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., compte tenu de la somme de 25'048 fr. 80 dont le paiement est réclamé et du matériel dont il demande la restitution (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée et il respecte la forme prescrite (art. 311 al. 1 CPC).

L'appel est ainsi recevable.

**1.2** L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

2. L'appelant conteste le jugement en tant qu'il a considéré que le dommage qu'il alléguait n'était pas établi.

**2.1** La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO; ATF 87 II 290 consid. 4a) : consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable - ou la violation du contrat - ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

Selon l'art. 42 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (al. 1). Lorsque le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (al. 2). Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut

---

l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1; voir aussi ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

Si, dans le procès, le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition. La preuve du dommage n'étant pas apportée, le juge doit refuser la réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_41/2016 du 20 juin 2016 consid 3.6.2; 4A\_154/2009 du 8 septembre 2009 consid. 6).

**2.2** L'appelant a réclamé, devant le Tribunal, un montant de 38'055 fr. à titre de perte d'exploitation, sous déduction du salaire qu'il avait perçu, et un montant de 8'755 fr. pour du matériel d'éclairage et de sonorisation, des tables, des tabourets et un climatiseur. Il a également réclamé la restitution de son matériel de DJ (tables de mixage, micros, CD, platines, ordinateur, disque dur externe et câbles).

Concernant le premier poste du dommage allégué, l'appelant soutient devant la Cour que le bilan pour l'année 2013 était le seul document comptable qu'il possédait et qu'il l'avait produit auprès de l'Administration fiscale cantonale, qui ne l'avait pas contesté. Ce document a toutefois été établi par l'appelant lui-même et il n'est pas signé. L'appelant n'a pas expliqué sur quelle base il avait été préparé, de sorte qu'il n'est pas apte à établir le montant du dommage invoqué. Il n'est pour le surplus pas démontré qu'il aurait été pris en compte par l'Administration fiscale; cet élément ne serait, en tout état de cause, pas doté, dans le cadre de la présente procédure, d'une force probante suffisante pour établir le dommage allégué. De plus, l'appelant ne conteste pas le jugement attaqué en tant qu'il a considéré qu'en n'effectuant aucune démarche pour réintégrer les locaux et ainsi poursuivre l'exploitation du bar, ce qui lui aurait permis de n'enregistrer aucune perte de bénéfice, il avait failli à son obligation de diminuer son dommage au sens de l'art. 44 CO. Or, cette motivation indépendante suffit à sceller le sort de la cause en tant qu'elle porte sur la demande de remboursement de la perte d'exploitation alléguée. Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

L'appelant soutient par ailleurs qu'il ne dispose d'aucun document attestant du prix du matériel acquis pour son commerce, mais que le témoin C\_\_\_\_\_ a confirmé que du matériel lui appartenant avait été laissé dans les locaux loués. Ainsi, si le Tribunal ne voulait pas retenir le chiffre qu'il proposait, il aurait dû fixer son dommage sur la base de l'art. 42 al. 2 CO. Il y a lieu de comprendre que l'appelant conteste de la sorte le jugement attaqué en tant qu'il a refusé de lui allouer le montant réclamé de 8'755 fr. 50. Cela étant, l'appelant aurait pu, par exemple,

fournir des factures, lesquelles auraient permis d'établir le prix d'achat du matériel dont il réclame le remboursement, ce qu'il n'a pas fait. En outre, il ne fournit pas une liste précise dudit matériel, de sorte qu'aucune évaluation de sa valeur, même sur la base de l'art. 42 al. 2 CO, n'est possible. C'est donc à bon droit que le Tribunal a rejeté la demande à cet égard. Le jugement attaqué sera également confirmé sur ce point.

**2.3** Pour le surplus, l'appelant indique que seule est litigieuse la question de la quotité de son dommage. Il ne critique dès lors pas le jugement attaqué en tant qu'il a rejeté sa demande portant sur la restitution de son matériel de DJ. Il ne présente d'ailleurs aucune motivation à cet égard, quand bien même il persiste, dans les conclusions de son appel, à réclamer la restitution dudit matériel, de sorte qu'il ne sera pas entré en matière sur ce point. En tout état de cause, la présence, dans les locaux qui étaient loués, du matériel dont l'appelant réclame la restitution - dont aucune liste détaillée n'est fournie - n'est pas démontrée, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté la demande à cet égard.

- 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 daté du 8 juillet 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/522/2016 rendu le 3 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21147/2014-2.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.*