



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21963/2023

ACJC/317/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 MARS 2024

Entre

A _____ SA, sise c/o B _____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2023, représentée par [la régie immobilière] B _____,

et

1) **Monsieur C** _____, domicilié _____, intimé,

2) **D** _____ SARL, sise _____, autre intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2024

EN FAIT

A. **a.** D_____ Sàrl, anciennement E_____ Sàrl, est une société sise à Genève. F_____ en a été le gérant, avec signature individuelle, jusqu'au mois de juin 2019. G_____ SA était une société sise à Genève qui a été radiée du Registre du commerce le _____ novembre 2023. C_____ en a été l'administrateur, avec signature individuelle, de février à mai 2019.

b. Le 1^{er} avril 2019, A_____ SA, en qualité de bailleuse, a conclu avec E_____ Sàrl, G_____ SA et C_____, en qualité de locataires, un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux d'environ 594 m² situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, de "deux entrées" d'environ 3 m² et 10 m² situées au rez-de-chaussée, d'un local d'archives d'environ 85 m² situé au sous-sol, ainsi que de six places de parc n^{os} 1 à 6 situées à l'extérieur de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] H_____ [GE]. Une cave et un dépôt ont également été mis à disposition des locataires, à titre gratuit et à bien plaisir.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et dix jours, du 16 avril 2019 au 30 avril 2024, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 5'900 fr. par mois et la provision pour charges à 490 fr. par mois.

c. L'état des lieux d'entrée et la remise des clés des locaux ont eu lieu le 11 avril 2019. Le constat d'état des lieux d'entrée a été signé par C_____.

d. Le 3 mai 2019, une garantie de loyer de 35'400 fr. a été constituée en faveur de A_____ SA par E_____ Sàrl, G_____ SA et C_____, sous la forme d'un cautionnement solidaire (police n° 2_____).

e. A une date indéterminée, les locaux remis à bail ont été sous-loués à la société I_____ SA. Celle-ci a, à son tour, sous-sous-loué une partie des locaux à des tiers.

f. Le 25 janvier 2022, A_____ SA a résilié le contrat de bail pour défaut de paiement du loyer avec effet au 28 février 2022.

g. Par requête en protection des cas clairs formée le 14 mars 2022 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), la bailleuse a requis l'évacuation de D_____ Sàrl, G_____ SA et C_____ des locaux loués, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation. Cette requête a été enregistrée sous le numéro de cause C/3_____/2022.

D_____ Sàrl, G_____ SA et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de cette requête. Ils ont allégué que les locaux étaient exploités par I_____ SA qui s'acquittait du loyer et qui devait être considérée comme la "réelle locataire" des lieux.

Par jugement JTBL/707/2022 du 3 octobre 2022, le Tribunal a condamné D_____ Sàrl, G_____ SA et C_____ à évacuer les locaux concernés et autorisé

A_____ SA à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

Par arrêt ACJC/272/2022 du 27 février 2023, la Cour de justice a déclaré irrecevable le recours interjeté contre ce jugement par C_____. A l'instar du Tribunal, la Cour a retenu qu'il ne faisait aucun doute que D_____ Sàrl, G_____ SA et C_____ étaient les locataires des locaux concernés. L'ensemble des documents contractuels avaient été signés/établis aux noms des précités (demande de location, contrat de bail, garantie de loyer) et les clés des locaux avaient été remises à C_____, qui avait signé le constat d'état des lieux d'entrée. Les parties convenaient par ailleurs que A_____ SA n'avait jamais eu l'intention de conclure un contrat de bail avec I_____ SA - société qui faisait l'objet de plusieurs poursuites et actes de défaut de biens - et qu'elle avait refusé de transférer le bail en faveur de cette dernière. Rien ne permettait de considérer que I_____ SA serait devenue titulaire du bail par actes concluants. Devant la Cour, C_____ avait d'ailleurs admis que I_____ SA occupait les locaux en tant que sous-locataire (et non en tant que locataire).

h. Par jugement JTBL/386/2023 du 11 mai 2023, le Tribunal a condamné I_____ SA et plusieurs autres sociétés à évacuer les locaux concernés et autorisé A_____ SA à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

i. Le 18 août 2023, Me J_____, huissière judiciaire, a procédé à l'évacuation des locaux, assistée d'un serrurier (qui a ouvert les locaux et changé les cylindres) et d'une entreprise de déménagement (qui a vidé les locaux et débarrassé leur contenu à la décharge).

Les coûts d'intervention de l'huissière judiciaire, du serrurier et de l'entreprise de déménagement se sont élevés respectivement à 1'077 fr., 872 fr. 35 et 1'867 fr. 60.

j. Le 3 octobre 2023, A_____ SA a formé devant le Tribunal une requête en protection des cas clairs, par laquelle elle a conclu à ce que D_____ Sàrl et C_____ soient condamnés à lui payer les sommes suivantes :

- 70'290 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite (loyers + charges) pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 31 août 2023, avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2023 (date moyenne);
- 3'770 fr. 75 à titre de solde de chauffage et d'eau chaude pour l'exercice 2022/2023;
- 1'077 fr. à titre de frais d'huissier judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023;
- 872 fr. 35 à titre de frais de serrurier, avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023, et
- 1'867 fr. 60 à titre de frais de déménagement, avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023.

Elle a en outre conclu à ce que le Tribunal ordonne la libération en sa faveur de la garantie bancaire de 35'400 fr. constituée le 3 mai 2019 auprès de K_____ SA et dise que le montant libéré serait porté en déduction des montants réclamés.

Afin de justifier ses prétentions, A_____ SA a produit un relevé de compte établi par sa régie le 3 octobre 2023, une facture du 21 septembre 2023 de l'entreprise "M_____"[Serrurerie], une facture du 23 août 2023 de L_____ Sàrl et une facture du 24 août 2023 de Me J_____.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 14 décembre 2023, A_____ SA a persisté dans ses conclusions, qu'elle a amplifiées, en ce sens qu'elle a également conclu au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 4_____ et n° 5_____, portant sur les montants réclamés dans sa requête du 3 octobre 2023 et notifiés le 2 novembre 2023 à D_____ Sàrl et C_____, et à ce qu'il soit dit que ces poursuites iraient leur voie.

D_____ Sàrl et C_____ ont déclaré que les montants réclamés n'étaient pas contestés en tant que tels. Ils considéraient toutefois ne pas être "*responsables*" de la situation et, partant, ne pas être "*redevables*" de ces montants. Le bail avait été conclu et signé à l'initiative de F_____, qui était l'administrateur de l'époque de D_____ Sàrl. Le précité, qui disposait de la signature individuelle, avait signé le bail alors qu'il n'avait pas l'accord de l'ayant droit économique ni du conseil d'administration. Les locaux avaient été occupés par la société I_____ SA qui payait les loyers.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- B.** Par jugement JTBL/1096/2023 du 14 décembre 2023, notifié à A_____ SA le 20 décembre 2023, le Tribunal a condamné C_____ et D_____ Sàrl, pris conjointement et solidairement, à verser à A_____ SA les sommes de 70'290 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2023, 3'770 fr. 75, 1'077 fr. avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023 et 1'867 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023 (ch. 1 du dispositif), levé les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 4_____ et n° 5_____, à due concurrence (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que la Cour, dans son arrêt ACJC/272/2022 du 27 février 2023, avait déjà tranché que D_____ Sàrl et C_____ étaient bel et bien locataires des locaux litigieux. Ils étaient dès lors débiteurs des montants réclamés par la bailleuse, dont ils ne contestaient d'ailleurs pas la quotité.

- C. a.** Par acte expédié à la Cour le 21 décembre 2023, A_____ SA a fait appel de ce jugement, concluant à la réforme des chiffres 1 et 2 du dispositif et à l'annulation du chiffre 3. Cela fait, elle a repris les conclusions de sa requête en protection des cas clairs du 3 octobre 2023, telles qu'amplifiées à l'audience du 14 décembre 2023 (cf. *supra* let. A.j et A.k). Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. D_____ Sàrl et C_____ n'ont pas répondu à l'appel dans le délai qui leur a été fixé à cet effet par la Cour.

c. La cause a été gardée à juger le 12 février 2024, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

EN DROIT

1. **1.1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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).

Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

1.1.2 En l'espèce, les conclusions en paiement de l'appelante devant le Tribunal totalisaient plus de 75'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

1.3 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir omis de statuer sur une partie de ses prétentions, à savoir (i) le paiement d'un montant de 872 fr. 35 réclamé à titre de frais de serrurier et (ii) la libération en sa faveur de la garantie bancaire de 35'400 fr. constituée par les intimés auprès de K_____ SA.

2.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

2.2 Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO).

L'obligation du locataire de payer le loyer suppose que ce dernier soit en mesure de jouir de la chose louée, selon l'usage convenu. Il s'agit d'une condition générale et suffisante, généralement réalisée dès la remise des clés. Selon la jurisprudence, en effet, le loyer est dû dès lors que la chose a été mise à disposition du locataire, même si ce dernier ne se présente pas à l'état des lieux et n'emménage pas dans les locaux. Le locataire qui ne peut ou ne veut utiliser la chose louée pour des raisons qui ne sont pas inhérentes au bailleur devra donc s'acquitter du loyer (ATF 127 III 548 consid. 3 et 4; BIERI, *in* CPra-Bail, 2^{ème} éd. 2017, n. 8 ad art. 257 CO).

Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO), de sorte que le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux. Les frais de la procédure d'expulsion - y compris éventuellement les frais des opérations des auxiliaires (déménageurs, serruriers, garde-meubles) - exécutée par la force publique, peuvent également être mis à la charge du locataire expulsé (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, éd. 2019, pp. 1053-1054 et les références citées).

Le locataire répond du fait de ses auxiliaires. Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire quant à l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail et celui-ci répond envers le bailleur du dommage résultant de cette violation (AUBERT, *in* CPra-Bail, 2^{ème} éd. 2017, n. 15 ad art. 257 CO et les références citées).

Le bailleur qui dispose d'une créance contre son locataire peut exiger, en cours ou en fin de bail, la libération des sûretés en sa faveur, à due concurrence, notamment lorsqu'il a obtenu un jugement entré en force, qui condamne le locataire à lui payer le montant litigieux (art. 257e al. 3 CO).

Dans cette hypothèse, nonobstant le fait que le bailleur a éventuellement également agi par la voie de poursuite, le jugement qui constate la créance et condamne le locataire à payer au bailleur le montant de celle-ci, doit préciser que le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue, pour autant naturellement que le bailleur ait pris une conclusion dans ce sens (ACJC/720/2016 du 23 mai 2016 consid. 4.1; LACHAT/STASTNY, *Le bail à loyer*, éd. 2019, pp. 440-441; MARCHAND, *in* CPra Bail, 2^{ème} éd. 2017, n. 35 ad art. 257e CO).

2.3 En l'espèce, les intimés, qui ont renoncé à faire appel du jugement attaqué, ne contestent plus avoir conclu le contrat de bail du 1^{er} avril 2019 en tant que locataires, ce qui ressort d'ailleurs sans équivoque des documents contractuels qu'ils ont signés. Il est en outre constant que les clés des locaux loués ont été remises aux intimés le 11 avril 2019 et que le bail a été valablement résilié avec effet au 28 février 2022 pour défaut de paiement du loyer. Enfin, il est constant que la chose louée n'a été restituée à la bailleuse qu'au mois d'août 2023, la sous-locataire des intimés ayant continué à occuper les locaux pendant plus d'une année après la fin du bail.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal a retenu à bon droit que l'appelante était fondée à exiger des intimés qu'ils lui paient des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux et qu'ils l'indemnisent pour le dommage subi en lien avec la restitution tardive des locaux. Dès lors que les montants réclamés à ce titre par l'appelante n'ont pas été contestés (ils sont de surcroît étayés par les pièces produites), le Tribunal aurait dû accorder à celle-ci le plein de ses conclusions.

C'est ainsi à juste titre que l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir omis de condamner les intimés à lui payer la somme de 872 fr. 35 (frais de serrurier), intérêts en sus, et de prononcer la mainlevée des oppositions formées aux poursuites n° 4_____ et n° 5_____ pour cette somme également. De même, c'est à raison que l'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir autorisé la libération en sa faveur de la garantie de loyer de 35'400 fr. constituée par les intimés auprès de K_____ SA.

L'appel sera par conséquent admis.

Par souci de simplification et de clarté, les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement attaqué seront annulés, et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 décembre 2023 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1096/2023 rendu le 14 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21963/2023.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Condamne C_____ et D_____ Sàrl, solidairement entre eux, à payer à A_____ SA les sommes suivantes : 70'290 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2023, 3'770 fr. 75, 1'077 fr. avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023, 872 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023 et 1'867 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023.

Prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 4_____ et n° 5_____, à due concurrence.

Autorise la libération de la garantie de loyer de 35'400 fr. constituée le 3 mai 2019 par C_____, D_____ Sàrl (anciennement E_____ Sàrl) et G_____ SA auprès de K_____ SA (police n° 2_____) en faveur de A_____ SA, étant précisé que le montant ainsi libéré viendra en déduction des sommes susmentionnées.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Maité VALENTE, greffière.

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.