

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22796/2015

ACJC/1357/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2016

Entre

A_____SA, sise _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2015, comparant par Me Christian TAMISIER, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____AG, sise _____, (ZH), intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 octobre 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1355/2015 du 16 décembre 2015, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____SA à payer à B_____AG la somme de 73'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleuse avait justifié être au bénéfice d'un contrat de bail et que le montant réclamé de 73'700 fr. correspondait au décompte établi par la régie. Selon le Tribunal, la locataire avait certes allégué que des montants avaient été versés par sa sous-locataire, ce que la bailleuse avait contesté, mais elle n'avait pas apporté la moindre preuve de ses allégations, hormis de simples déclarations de sa sous-locataire tenues lors d'une autre audience. Elle n'avait ainsi pas réussi à rendre au moins vraisemblable que des versements auraient été effectués en faveur de la bailleuse. En conséquence, la locataire a été condamnée à verser à la bailleuse la somme de 73'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015 (date moyenne).

- B. a.** Par acte déposé le 23 décembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____SA a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, préalablement, à l'annulation et la mise à néant du jugement querellé, puis, principalement, à l'irrecevabilité de la demande en paiement ainsi qu'au déboutement de toutes les conclusions de la bailleuse.

A_____SA a affirmé que le Tribunal a violé l'art. 257 CPC, au motif qu'il ne s'agit pas d'un cas clair. Selon elle, le Tribunal aurait dû éprouver un doute sur la question du non-paiement des loyers, lequel doute n'était pas en mesure d'être levé sur le siège en procédure sommaire.

b. Dans sa réponse du 2 février 2016, B_____AG a conclu à la confirmation du jugement querellé, au déboutement de toutes les conclusions de la locataire.

Elle a expliqué, d'une part, n'avoir reçu aucun paiement pour les loyers échus et que, d'autre part, les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient remplies.

c. Par réplique du 29 février 2016 et duplique du 11 mars 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La locataire a indiqué avoir rendu crédible la preuve du paiement de loyers avec la déclaration de Me C_____ du 16 décembre 2015 faite dans le cadre d'une autre procédure. Me C_____ a affirmé lors de cette audience que des loyers avaient été directement versés par D_____SÀRL à la bailleuse. A_____SA a également soutenu qu'une administration de preuve complémentaire était nécessaire pour trancher la question des paiements de loyers.

La baillesse a affirmé que, concernant les prétendus versements de D_____SÀRL, il s'agissait d'une allégation de A_____SA, non démontrée. Elle s'est également appuyée sur le témoignage de E_____, associé-gérant de D_____SÀRL, affirmant n'avoir jamais payé de loyer en mains du bailleur.

d. Par courrier du greffe du 11 mars 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail du 15 septembre 1999 portant sur la location d'un restaurant d'environ 49 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

b. Le bail a été conclu pour la période initiale du 1^{er} octobre 1999 au 31 octobre 2009, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 3'350 fr. par mois.

c. A partir du 1^{er} mars 2013, A_____SA a sous-loué les locaux à la société D_____SÀRL.

d. Par avis comminatoires des 10 juillet 2014 et 11 août 2014, la baillesse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'350 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de juillet, respectivement août 2014, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé dans le délai imparti, la baillesse a résilié le bail par avis officiel du 11 décembre 2014, pour le 31 janvier 2015.

f. Par requête déposée le 3 novembre 2015, la baillesse a introduit action devant le Tribunal et a conclu au paiement de 36'850 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2014, 16'750 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015 et 16'750 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2015, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° _____.

g. A l'audience du 16 décembre 2015 du Tribunal, la baillesse a amplifié ses conclusions et conclu au paiement de 3'350 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite relative au mois de décembre 2015. Elle a précisé n'avoir reçu aucun paiement depuis le mois de mars 2014. La locataire s'est opposée à la requête, alléguant que sa sous-locataire, D_____SÀRL, avait effectué des paiements directement auprès de la baillesse. Elle a affirmé n'avoir aucune preuve de ces paiements hormis les déclarations de sa sous-locataire à l'occasion d'une audience par-devant le Tribunal dans le cadre d'une autre procédure.

-
- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 1^{ère} instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'occurrence, la valeur litigieuse est de 73'700 fr. Elle est ainsi supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure sommaire par le Tribunal des baux et loyers. C'est donc une décision finale de 1^{ère} instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

1.3 L'appel et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC) et sont ainsi recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

- 2.** L'appelante soutient que le Tribunal a violé l'art. 257 CPC, en considérant que la requête de la citée du 3 novembre 2015 revêtait la forme du cas clair.

2.1 Cette procédure est admise lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être prouvé immédiatement et la situation juridique est claire (art. 257 al.1 let. a et b CPC).

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 éprouvée (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.2, 138 III 728 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur fait valoir, en fait ou en droit, des moyens - objections ou exceptions - motivés et concluants, qui ne peuvent être écartés immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair n'est pas donnée (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire que le défendeur rende ses moyens vraisemblables. Il suffit qu'ils soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure

sommaire (ATF 138 III 623 consid.5). En revanche, les moyens manifestement infondés ou dénués de pertinence sur lesquels il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid.5 = SJ 2013 I 283; arrêts du Tribunal fédéral 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6 et 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur. On ne peut pas le déduire du simple défaut du défendeur (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

De jurisprudence constante, le contrat de bail signé par le locataire vaut titre de mainlevée pour le loyer échu (SJ 1984 p. 390).

Le locataire qui se maintient dans les locaux loués après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). A titre de dommages et intérêts, le bailleur pourra notamment 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 (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 821).

2.2 En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC), au sens de l'art. 177 CPC, à savoir des documents, tels les écrits, les dessins, les plans, les photographies, les films, les enregistrements sonores, les fichiers électroniques et les données analogues propres à prouver les faits pertinents (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

La sous-location comporte des risques importants pour le locataire principal. En particulier, si le sous-locataire ne s'acquitte pas de son loyer, le locataire principal doit payer le sien (LACHAT, op. cit., p. 567).

2.3 En l'occurrence, les faits sont établis par les pièces et la situation juridique est claire, ainsi que cela ressort des considérants qui suivent. Par conséquent, la procédure du cas clair est bien applicable.

Un contrat de bail a valablement été conclu entre A_____SA et B_____AG. Dès lors, l'appelante est débitrice de l'intimée d'un loyer mensuel de 3'350 fr. En vertu du contrat de sous-location conclu entre A_____SA et D_____SÀRL, celle-ci est débitrice de A_____SA, et non de B_____AG.

Par conséquent, si l'intimée ne perçoit pas le loyer mensuel dû de 3'350 fr., elle doit le réclamer à sa cocontractante, à savoir A_____SA.

L'intimée a justifié être au bénéfice d'un contrat de bail et a produit un décompte prouvant les arriérés de loyers dus par l'appelante de mars 2014 à novembre 2015, soit un montant total de 70'350 fr. (21 x 3'350 fr.). Elle a amplifié ses conclusions lors de l'audience du 16 décembre 2015, ajoutant le loyer pour le mois de décembre 2015 et portant ainsi le montant total réclamé à 73'700 fr.

L'appelante a tenté de démontrer, tout au long de la procédure, que certains loyers avaient été directement acquittés par D_____SÀRL auprès de l'intimée. Cependant, la seule preuve qu'elle a tenté d'apporter réside en la déclaration de sa sous-locataire, dans le cadre d'une autre procédure, qui a affirmé que des montants avaient été directement versés par D_____SÀRL à l'intimée. La preuve du paiement du loyer demeure un élément pouvant être aisément démontré par titre, notamment par des virements bancaires ou postaux ou par des quittances de paiement.

Ainsi, la bailleresse a apporté la preuve du non-paiement des loyers et indemnités pour occupation illicite et la locataire n'est pas parvenue à en apporter la contre-preuve.

Par ailleurs, un élément vient renforcer cette position. En effet, en date du 10 février 2016, E_____, associé-gérant de D_____SÀRL, a affirmé n'avoir jamais payé de loyer en mains du bailleur.

Dans le cadre de sa motivation, le Tribunal a pris en considération l'ensemble des faits pertinents établis à la résolution du présent litige. Il a principalement relevé qu'un contrat de bail avait été conclu et que la locataire avait affirmé n'avoir aucune preuve de ces paiements hormis les déclarations de sa sous-locataire à l'occasion d'une audience dans le cadre d'une autre procédure.

2.4 Le cas étant ainsi clair, tant s'agissant des faits que du droit, le grief de la violation de l'art. 257 CPC doit être rejeté.

- 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 23 décembre 2015 par A_____SA contre le jugement JTBL/1355/2015 du 16 décembre 2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22796/2015-8 SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.