

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24785/2013

ACJC/1353/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, sise _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 janvier 2015, comparant par Me Eve Dolon, avocate, boulevard de la Tour 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, sise _____, (GE), intimée, comparant par Me Pierre Banna, avocat, rue Verdaine 15, 1204 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 11.11.2015.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/37/2015 du 8 janvier 2015, notifié à A_____ le 14 janvier 2015, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, débouté A_____ de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), et, sur demande reconventionnelle, condamné celle-ci à payer à B_____ la somme de 23'760 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2012 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ (ci-après également : la sous-locataire) avait échoué à prouver que B_____ (ci-après également : la sous-bailleresse) avait accepté sa demande de restitution anticipée des locaux. La sous-locataire n'avait également pas proposé un locataire de remplacement remplissant les conditions de l'art. 264 CO. Enfin, la sous-locataire n'avait pas prouvé que les locaux auraient été reloués à une autre société avant le 31 décembre 2012, de sorte que le contrat de bail avait pris fin à l'échéance prévue, soit au 31 décembre 2012 et le loyer était dû jusqu'à cette date. Il résultait en outre une différence de loyer s'agissant d'août 2012, de l'080 fr.

- B. a) Par acte déposé le 13 février 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation.

Elle a conclu, préalablement, à ce que la Cour ordonne à B_____ de produire l'état locatif de toutes les surfaces commerciales du 1^{er} mai 2012 au 1^{er} mai 2013, et, au fond, à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau, condamne B_____ à lui verser la somme 68'040 fr. plus intérêts à 5% dès le 15 septembre 2012, déboute B_____ de toutes ses conclusions et en particulier de sa demande reconventionnelle, et subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants, le tout avec suite de frais et dépens.

Elle a fait valoir que le Tribunal n'avait, à tort, pas retenu que l'avance de trois mois de loyers ne constituait pas des sûretés déguisées. En application de la théorie de la confiance et de l'interprétation *contra stipulatorem*, il devait être retenu que ladite avance constituait une garantie de loyer. S'agissant de la résiliation anticipée du bail, l'employé de B_____ avait non seulement accepté la restitution anticipée des locaux, mais également la présentation d'un locataire de remplacement. Par ailleurs, en raison des échanges de correspondances intervenus entre les parties, B_____ avait accepté, par actes concluants, la résiliation anticipée du bail.

Enfin, A_____ s'est prévaluée d'une appréciation arbitraire des faits de première instance, s'agissant de l'absence de loyer sollicitée par la bailleresse à compter du 15 septembre 2012, des preuves qu'elle avait fournies s'agissant de

l'accomplissement de son obligation de présenter un locataire de remplacement et en ne tenant pas compte de l'avance de loyers payée.

b) Dans sa réponse du 23 mars 2015, B_____ a requis, préalablement, à ce que les moyens de preuve nouveaux requis soient déclarés irrecevables, et, au fond, le déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

La demande de restitution anticipée des locaux au 15 septembre 2012 n'avait pas été acceptée par elle; une telle acceptation aurait été faite par écrit. Les locataires présentés par A_____ n'étaient pas acceptables. Le montant de l'avance de loyers, de trois mois, avait été conservé à titre d'arriérés de loyers relativement aux mois de septembre à novembre 2012.

c) Par courrier du 7 avril 2015, A_____ a indiqué à la Cour renoncer à répliquer.

d) Les parties ont été avisées le 8 avril 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants découlent de la procédure :

a) En date du 16 janvier 2012, C_____, bailleresse, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'intégralité du bâtiment sis _____ (GE), ainsi que l'intégralité du terrain qui l'entoure. Il était précisé que le terrain mesurait 20'677 m² et que le bâtiment disposait d'une surface interne d'environ 9'809 m².

Les locaux étaient destinés exclusivement au stockage.

Le bail a été conclu pour une durée fixe de 6 mois, du 1er mars 2012 au 31 août 2012. Les parties pouvaient expressément s'entendre avant l'expiration de la durée fixe convenue pour poursuivre leurs relations contractuelles pour une nouvelle durée déterminée.

Le loyer pour les 6 mois du bail s'élevait à 420'820 fr., correspondant à 6000 m² de surfaces intérieures (sur 9'809 m²) à un prix de 100 fr./m²/an, soit 300'000 fr. pour 6 mois, et 6'041 m² de surfaces extérieures (sur 11'337 m²) à un prix de 40 fr./ m²/an, soit 120'820 fr.

Le loyer devait toujours être payé avec un mois d'avance. En revanche, aucune garantie de loyer n'a été exigée.

La locataire était autorisée à sous-louer les locaux.

Le bail a été prolongé d'abord jusqu'à fin février 2013, puis jusqu'à fin août 2013.

b) Par contrat du 3 avril 2012, B_____ a sous-loué une surface intérieure de 1'500 m² à D_____.

c) A_____ est active dans le domaine du gardiennage de véhicules automobiles.

Le 20 avril 2012, elle a conclu, en qualité de sous-locataire, un contrat avec B_____, sous-bailleresse, portant sur la location d'une portion du bâtiment situé _____, ainsi que d'une portion du terrain qui l'entourait. La surface louée s'élevait à 3'000 m² et devait être définie sur un plan coloré annexé au contrat mais non produit dans le cadre de la présente procédure.

Les locaux étaient destinés exclusivement au stockage.

Le bail commençait le 1er mai 2012 et se terminait le 31 décembre 2012.

Le loyer pour les 8 mois s'élevait à 168'000 fr. charges comprises, soit 21'000 fr. par mois, plus TVA. Les paiements du loyer devaient être "*effectués d'avance par virements bancaires mensuels mais toujours avec trois mois payés d'avance*".

Aucune garantie de loyer n'était exigée.

Toute modification du contrat de bail devait faire l'objet d'un avenant écrit et signé par les deux parties.

d) Le 20 avril 2012, la sous-bailleresse a établi deux factures, une de 68'040 fr. correspondant aux trois loyers d'avance, et une de 21'600 fr. relative au loyer de mai 2012. Ces deux montants ont été versés par la sous-locataire le 23 avril 2012.

Trois autres factures ont été rédigées les 8 mai, 8 juin et 8 juillet 2012, toutes trois d'un montant de 22'680 fr., relatives aux loyers des mois de juin 2012, respectivement juillet 2012 et août 2012. Ces montants ont été payés.

e) En mai 2012, l'aéroport de Genève a écrit à A_____ pour lui interdire son activité sur le site aéroportuaire.

Par courrier du 15 août 2012 intitulé "*résiliation du bail pour le 15 septembre 2012*", la sous-locataire a annoncé à la sous-bailleresse qu'elle n'était plus en mesure de louer les locaux, précisant qu'elle allait cesser ses activités le 9 septembre 2012 à la suite d'un courrier de l'aéroport, dont une copie était annexée, l'informant qu'elle ne pouvait plus exercer son activité sur le site aéroportuaire.

B_____ n'a pas répondu par écrit audit courrier. Selon elle, si elle avait accepté la résiliation anticipée, elle l'aurait fait par écrit (audition de E_____, associé-gérant de B_____).

Le représentant de B_____ a demandé oralement à A_____ de lui présenter des locataires de remplacement (audition de F_____, associée-gérante de A_____).

f) Par courriel du 21 août 2012 adressé à la sous-bailleresse, la sous-locataire a indiqué que le montant de la facture pour le mois de septembre 2012, qu'elle venait de recevoir, devait être pris sur la caution déposée au mois d'avril. En effet, elle avait décidé d'arrêter son activité le 10 septembre et avait donc refusé toute réservation au-delà de cette date. A la suite de sa lettre du 15 août 2012, elle demandait à quelle date le bail serait résilié.

Le même jour, la sous-bailleresse a répondu "*Erreure d'envois sorry*" [sic].

Selon B_____, elle s'est excusé d'avoir envoyé cette facture car, si elle avait pu relouer la surface avant décembre, elle aurait renoncé à ce mois de loyer (audition de E_____).

g) A_____ a établi et distribué, en août 2012, des flyers pour trouver un nouveau sous-locataire pour la surface de stockage et le terrain à louer.

Le 23 août 2012, la sous-locataire a écrit un courriel à la sous-bailleresse pour l'inviter à contacter un restaurateur qui cherchait une petite surface à louer, soit un module de 180 m².

Le 27 août 2012, la sous-locataire a suggéré à la sous-bailleresse de prendre contact avec un dénommé G_____ qui cherchait une surface de stockage à Genève. La sous-bailleresse a répondu que ce locataire potentiel lui était connu d'une précédente opération et qu'ils allaient convenir d'une visite.

Devant le Tribunal des baux et loyers, B_____ a indiqué que les deux propositions étaient inacceptables, car l'une ne concernait pas l'intégralité du bien loué. Concernant l'autre proposition, E_____ ne savait pas pourquoi aucun contrat de sous-location n'avait été signé (audition de E_____).

h) Par pli du 12 septembre 2012, l'aéroport de Genève a informé A_____ qu'en dépit de son courrier du 24 mai 2012, elle constatait encore que celle-ci rencontrait ses clients et procédait à l'encaissement de ses prestations à l'intérieur des parkings de l'aéroport créant de nombreux attroupements et gênant ainsi la bonne exploitation du site. La sous-locataire était sommée une ultime fois de cesser immédiatement ses activités sur le site aéroportuaire, faute de quoi une interdiction d'accéder au site serait prononcée à son encontre, dont la violation pourrait entraîner des poursuites pénales.

i) Selon A_____, elle aurait restitué la parcelle louée le 15 septembre 2012, étant précisé que les clés du bâtiment ont été restituées en février 2013 (audition de F_____).

Selon B_____, la surface louée à A_____ n'a pas été relouée à un tiers avant le 31 décembre 2012, étant précisé que le loyer du mois de décembre 2012 n'avait été facturé et réclamé que le 8 mai 2013 (audition de E_____).

j) Par courriel du 16 octobre 2012, A_____ a indiqué à B_____ qu'elle nécessiterait une dizaine de places extérieures, voir une vingtaine ensuite et lui a demandé si elle avait des places disponibles.

Selon A_____, elle aurait obtenu, à partir de mi-septembre 2012, l'autorisation de B_____ d'utiliser dix places de véhicules hors de l'espace sous-loué initialement, places qu'elle aurait occupées d'octobre 2012 à février 2013 (audition de F_____).

k) Par courriers des 20 février et 12 mars 2013, la fiduciaire de la sous-locataire a indiqué à la sous-bailleresse qu'à la lecture des pièces en sa possession, une somme de 66'000 fr. avait été versée lors de la signature du contrat quand bien même aucune garantie n'était prévue. Selon l'associée-gérante de la sous-locataire, ce montant aurait dû être retourné en décembre 2012 ou février 2013. Dès lors, elle remerciait par avance la sous-bailleresse de lui indiquer à quelle date cette somme serait à disposition.

l) Par courrier du 16 avril 2013, la sous-locataire a imparti à la sous-bailleresse un délai de 10 jours pour lui rembourser la somme de 157'680 fr. correspondant aux trois mois de loyer d'avance, ainsi qu'aux loyers de mai à août 2012, au motif que les trois mois d'avance constituaient une garantie de loyer détenue sans droit et que le contrat n'était jamais entré en vigueur dans la mesure où elle n'avait pas requis et obtenu l'aval de la Fondation pour les terrains industriels de Genève à ses activités, comme exigé par le contrat. A titre superfétatoire, elle invalidait également le contrat en raison de la disproportion évidente des prestations.

Le 8 mai 2013, la sous-bailleresse a contesté la teneur du courrier précité et a réclamé à la sous-locataire le paiement d'un montant de 23'760 fr. représentant le loyer de décembre 2012 encore en souffrance ainsi que le solde du loyer d'août 2012.

Par courrier du 21 mai 2013, la sous-locataire a maintenu les termes de son courrier du 16 avril 2013 et a contesté les prétentions de la sous-bailleresse.

m) Le 14 novembre 2013, la sous-locataire a dénoncé la sous-bailleresse auprès du Ministère public pour infraction à la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires.

Le Ministère public a rendu le 31 mars 2014 une ordonnance de non-entrée en matière.

D. a) Après l'échec de la conciliation introduite le 14 novembre 2013, A_____ a agi devant le Tribunal des baux et loyers le 25 février 2014, concluant principalement à ce que la sous-bailleresse soit condamnée au paiement de la somme de 68'040 fr. plus intérêts à 5% depuis le 15 septembre 2012 et à ce que soient réservés tous ses

droits quant à l'amplification de ses conclusions à la suite de la production par la sous-bailleresse du contrat de bail principal.

Elle a allégué notamment que, depuis la libération des locaux par la sous-locataire, ces derniers avaient été occupés par la société D_____ sous l'appellation "Parking Friends", puis par un marchand de pneus.

b) Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 2 mai 2014, B_____ a conclu, sur demande principale, au rejet de la requête, et sur demande reconventionnelle, à la condamnation de la sous-locataire à lui verser la somme de 32'400 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2012.

S'agissant de la société D_____ et du marchand de pneus, ils avaient occupé une autre surface du bâtiment, sans pour autant empiéter sur la surface sous-louée par la sous-locataire.

Durant les mois de janvier et février 2013, la sous-bailleresse avait continué à mettre à disposition de la sous-locataire une vingtaine de places de stationnement afin que cette dernière puisse honorer de nouvelles réservations, pour un montant de 8'640 fr., non payé, et non gratuitement comme l'alléguait la sous-locataire.

c) Par mémoire de réponse à la demande reconventionnelle, la sous-locataire a persisté dans ses conclusions.

d) Lors de l'audience de débats d'instruction et débats principaux du 28 août 2014 devant le Tribunal, puis par plaidoiries écrites du 29 octobre 2014 pour A_____ et du 30 octobre 2014 pour B_____, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers, à réception de ces écritures.

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).

Etant donné les montants litigieux en première instance, la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

- 2. 2.1.1** L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre de preuve que l'instance inférieure a refusé d'administrer, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), 2011, n. 5 ad art. 316).

Cette administration n'intervient toutefois que dans les limites tracées par l'art. 150 al. 1 CPC, aux termes duquel la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés, susceptibles d'influer sur le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 précité). Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; 131 III 222 consid.4.3; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1; 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

2.1.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

2.2 En l'espèce, l'appelante conclut à ce que la production des états locatifs de l'intimée s'agissant du bien loué soit ordonnée.

L'appelante n'a pas requis la production des états locatifs en première instance, ni n'a demandé l'audition de témoins susceptibles de se prononcer sur la location du bien à la période pertinente.

Au demeurant, l'appelante ne précise pas en quoi ces documents seraient pertinents, ne motivant pas sa requête en production de pièces.

La requête en production de pièces sera ainsi rejetée et les paragraphes 33 et 34 du mémoire d'appel ne seront pas retenus.

- 3. 3.1.1** Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une

banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO).

Le bailleur qui reçoit un montant en espèces ou en papiers-valeurs à titre de sûretés de la part du locataire assume l'obligation légale de dépôt de ces sûretés sur un compte d'épargne ou de dépôt auprès d'une banque au nom du locataire. La violation de cette obligation par le bailleur peut constituer un abus de confiance au sens de l'article 138 CP ou faire l'objet de dispositions pénales cantonales. Le locataire peut exiger le respect de cette obligation par voie de mesures provisionnelles, demander la restitution des espèces ou papiers-valeurs remis au bailleur ou compenser sa créance en restitution avec le paiement des loyers (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 22-23 ad art. 257e CO).

Tant que dure le bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes qu'il doit au bailleur, notamment lorsqu'il est mis en demeure pour le paiement du loyer. En effet, imputer le loyer impayé sur les sûretés reviendrait à diminuer ces dernières; or, le bailleur n'a pas à accepter une réduction unilatérale des sûretés convenues dans le contrat de bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.6 et les références citées).

3.1.2 Contrairement à ce qui est le cas pour les baux d'habitations (art. 257e al. 2 CO), le montant des sûretés est fixé librement pour les baux de locaux commerciaux, sous réserve des art. 21 et 270 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 2.2.1).

Le paiement du loyer par trimestre d'avance constitue une sûreté complémentaire, non régie par l'art. 257e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 2.2.1).

Déterminer si un montant versé en début de contrat constitue des sûretés au sens de l'art. 257e CO, ou des loyers payés d'avance, dépend de l'interprétation du contrat, soit de la volonté des parties. Le simple fait que le bailleur n'ait pas déposé le montant sur un compte au nom du locataire ne suffit pas à exclure la qualité de sûretés au sens de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 5.2 et 5.3; 4C.67/2002 du 30 mai 2002 consid. 3c).

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude

pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2).

3.2 En l'espèce, le contrat de sous-location indique qu'aucune garantie de loyer n'est exigée mais que les paiements du loyer devaient être "*effectués d'avance par virements bancaires mensuels mais toujours avec trois mois payés d'avance*".

Il apparaît ainsi clairement que l'intention des parties n'était pas de mettre en place des sûretés au sens de l'art. 257e CO, mais de prévoir que les loyers devaient toujours être payés avec trois mois d'avance.

Le montant de 68'040 fr. versé le 23 avril 2012 ne constituait donc pas une sûreté.

Certes, les factures émises le 20 avril 2012, les 8 mai, 8 juin et 8 juillet 2012, sont libellées, de façon erronée, comme concernant le loyer de mai, juin, juillet et août 2012, plutôt que le loyer d'août, septembre, octobre et novembre 2012. Ce point ne remet cependant pas en question la volonté des parties d'exclure toute sûreté au sens de l'art. 257e CO.

C'est ainsi à raison que le Tribunal des baux et loyers a qualifié le montant de 68'040 fr. d'avance de loyers.

- 4.** **4.1** Le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 2 CO).

Les parties ont la possibilité de résilier, d'un commun accord, de manière anticipée un bail de durée déterminée (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 7 ad art. 255 CO). Un tel contrat résolutoire est soumis à la forme écrite lorsque les parties ont réservé la forme écrite, en particulier si le bail prévoit que toutes les modifications du contrat doivent intervenir par écrit (art. 16 al. 1 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 600).

Si le bailleur ne réagit pas à la restitution anticipée des locaux par le locataire (qui ne présente pas de locataire de remplacement), on ne peut pas en déduire la conclusion d'un contrat résolutoire; le locataire n'est libéré de ses obligations qu'à l'échéance (LACHAT, op. cit., note 70, p. 610).

4.2 En l'espèce, le contrat de bail prévoit que toute modification est soumise à la forme écrite. Aucun contrat écrit concernant la fin du bail n'a été conclu. Il en découle que le contrat n'a pas pris fin d'un commun accord et a couru jusqu'au 31 décembre 2012.

Il n'est pas pertinent à ce titre que l'appelante allègue, sans le prouver, que l'intimée aurait accepté par oral de mettre fin au contrat de bail. Ce point apparaît en tout état contradictoire avec le fait que l'intimée ait demandé à l'appelante de trouver un sous-locataire de remplacement.

- 5. 5.1.1** En vertu de l'article 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser: le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2).

Le locataire est également libéré de ses obligations si dans l'intervalle le bailleur conclut un bail (même oral) avec un tiers (LCHAT, op. cit., note 70, p. 610).

5.1.2 Pour tous les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC, en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il résulte de cette disposition que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1).

5.2.1 En l'espèce, le premier repreneur proposé, souhaitant reprendre un espace de 180 m², n'était ainsi pas disposé à reprendre le bail en l'état.

S'agissant du dénommé G_____, l'appelante se limite à prouver qu'il a eu des contacts avec l'intimée et qu'une visite des locaux devait être prévue. Elle ne prouve cependant ni que cette personne ait été disposée à reprendre le bail aux mêmes conditions, ni qu'elle ait été solvable.

Dans ces conditions, il ne saurait être retenu que l'appelante a proposé un locataire de remplacement remplissant les conditions de l'article 264 CO.

5.2.2 Enfin, l'appelante ne prouve pas non plus que les locaux aient été reloués à une autre société avant le 31 décembre 2012. En effet, il ressort des pièces produites que la société D_____ avait également conclu un contrat de sous-location avec l'intimée, mais portant sur une autre surface des locaux. Il n'est pas prouvé que cette société ait utilisé les places de parking de l'appelante avant le 31 décembre 2012.

5.3 La Cour constate ainsi que les obligations de l'appelante, en particulier en paiement du loyer, ont perduré jusqu'au 31 décembre 2012.

Demeurent ainsi impayés, le montant du loyer de décembre 2012 et la somme de 1'080 fr. relative au loyer d'août 2012, soit la différence entre le montant de 21'600 fr. versé le 23 mai 2012 et le montant de 22'680 fr., TVA incluse, dû. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a condamné l'appelante à verser à l'intimée ces montants.

L'appel sera ainsi rejeté et le jugement entrepris confirmé.

6. 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).

Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ces points.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/37/2015 rendu le 8 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24785/2013-4 OOD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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. (cf. consid. 1.1).