

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27290/2017

ACJC/261/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 FEVRIER 2019**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié rue \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2018, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_  
**C**\_\_\_\_\_ SA, intimée, sise \_\_\_\_\_ Zurich, représentée par l'Agence immobilière SA, rue \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2019.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/575/2018, rendu le 20 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'923 fr. 70, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2016, à titre d'indemnités pour occupation illicite (ch. 1 du dispositif), écarté l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à due concurrence (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Ce jugement a été notifié aux parties le 27 juin 2018.

Les premiers juges ont considéré que le locataire avait échoué à apporter la preuve de la gratuité de loyer que D\_\_\_\_\_, directeur général adjoint de la régie en charge de la gestion de l'immeuble concerné, lui aurait prétendument concédée en échange de la restitution immédiate des clés du local litigieux, en avril 2017.

**b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 23 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ (ci-après le locataire ou le recourant) a déclaré faire "opposition" contre ce jugement. Il persiste à soutenir qu'une gratuité de loyer lui a été accordée le 20 avril 2017 par D\_\_\_\_\_, à condition qu'il lui remette les clés du dépôt le plus rapidement possible et renonce à former recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour du 20 mars 2017 qui avait confirmé l'irrecevabilité de sa contestation de congé. On comprend des écritures du locataire qu'il ne se considère pas redevable de la somme réclamée par son ancienne bailleresse. Il sollicite par ailleurs, comme en première instance, le versement d'une somme de 500 fr. pour tort moral, indiquant souffrir gravement de la situation, de même que des excuses écrites de D\_\_\_\_\_.

**c.** Par courrier du 14 août 2018, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**d.** Par réplique du 1<sup>er</sup> septembre 2018, le locataire a souligné que D\_\_\_\_\_ n'avait jamais démenti ni contredit ses propos s'agissant de la gratuité de loyer qu'il lui avait accordée contre la remise rapide des clés du local. Il a invoqué l'art. 9 Cst.

**e.** Par courrier du 20 septembre 2018, B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions.

**f.** Par avis du greffe de la Cour du 24 septembre 2018, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

**a.** En date du 10 avril 1995, A\_\_\_\_\_, locataire, et E\_\_\_\_\_ AG, bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local situé au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève.

La durée initiale du bail a été convenue du 1<sup>er</sup> mai 1995 au 30 avril 1998. Le contrat se renouvelait par la suite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 300 fr. par mois.

Une garantie de 900 fr. a été constituée par le locataire.

Le 18 février 2005, B\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'immeuble, ce qui a été porté à la connaissance du locataire par courrier du 23 mars 2005.

La gestion de l'immeuble a été confiée à l'Agence Immobilière C\_\_\_\_\_ SA, dont D\_\_\_\_\_ est directeur général adjoint, avec signature collective à deux, à teneur du Registre du commerce.

**b.** Par avis officiel du 8 octobre 2015, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 avril 2016, invoquant la nécessité de reprendre possession du local loué, dans le cadre de travaux de réorganisation des buanderies du sous-sol.

La contestation du congé formée par le locataire a été déclarée irrecevable par le Tribunal des baux et loyers, par jugement JTBL/404/2016 du 28 avril 2016, confirmé par arrêt de la Cour ACJC/313/2017 du 20 mars 2017.

**c.** Le 20 avril 2017, le locataire a eu un entretien, sans témoin, avec D\_\_\_\_\_, dans les locaux de la régie. Suite à cet entretien, il a renvoyé à la régie les clés du local, par pli recommandé du 24 avril 2017. Il a simultanément écrit à D\_\_\_\_\_, afin d'obtenir la libération en sa faveur de la garantie de loyer, faisant référence à l'entretien du 20 avril 2017, lors duquel son destinataire l'aurait convaincu de mettre un terme à la procédure, en lui proposant la gratuité de loyer des derniers mois, à condition qu'il lui remette les clés du dépôt le plus rapidement possible.

**d.** Le 2 mai 2017, D\_\_\_\_\_ et une mandataire commerciale cosignataire ont répondu au locataire, contestant lui avoir laissé entendre qu'il pouvait bénéficier d'une telle gratuité, lui indiquant qu'un solde de 3'000 fr. d'indemnités pour occupation illicite restait dû pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 avril 2017, dont à déduire une somme de 1'076 fr. 20, correspondant au montant, intérêts compris, de la garantie de loyer. C'était donc une somme de 1'923 fr. 80 qui lui était réclamée.

**e.** Par échange de courriers des 9 et 18 mai 2017, les mêmes correspondants ont maintenu leurs positions respectives, les représentants de la régie relevant qu'un accord de renonciation aux loyers aurait dû être soumis à la bailleresse.

---

**f.** Le 12 juillet 2017, un commandement de payer (poursuite n° 1\_\_\_\_\_) pour un montant de 3'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2016, représentant les indemnités pour occupation illicite du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 avril 2017, a été notifié au locataire, qui y a formé opposition.

**g.** Par requête déposée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 23 novembre 2017, déclarée non conciliée lors de l'audience du 8 janvier 2018 et portée devant le Tribunal le 17 janvier 2018, la bailleuse a conclu à ce que le locataire soit condamné à lui verser la somme de 3'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2016, prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée contre le commandement de payer et ordonne que la garantie bancaire soit libérée en sa faveur.

**h.** Par réponse du 12 mars 2018, le locataire a contesté les prétentions de la bailleuse et conclu à l'octroi d'une indemnité pour tort moral de 500 fr. Il a allégué que lors d'un entretien en son bureau le 20 avril 2017, D\_\_\_\_\_ l'avait trompé en lui offrant la gratuité du loyer à condition qu'il libère le local le plus vite possible et renonce à former recours au Tribunal fédéral dans le cadre de la procédure en contestation de congé. Il a produit un courrier signé de sa part en vue de libération de la garantie bancaire en faveur de la régie, à hauteur de 1'076 fr. 20.

**i.** Lors de l'audience du 18 mai 2018, la bailleuse a réduit ses conclusions en paiement à 1'923 fr. 80, au vu de la libération en sa faveur du montant précité.

Le locataire a contesté devoir le solde réclamé et indiqué avoir proposé de libérer la garantie bancaire par gain de paix.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2<sup>ème</sup> éd., n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles, de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, compte tenu de la valeur litigieuse, seule la voie du recours est ouverte.

**1.2** Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

**1.3** Le recourant indique qu'il conteste sa condamnation et qu'il estime ne rien devoir "à la régie". Il réclame une indemnité de 500 fr. pour les souffrances subies, ainsi que des excuses écrites de la part de D\_\_\_\_\_.

L'acte du 23 juillet 2018, émanant d'un justiciable en personne, est ainsi suffisamment motivé. Interjeté dans le délai susmentionné, il est donc recevable en tant que recours en dépit de sa dénomination.

**1.4** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Le recourant invoque l'arbitraire dans l'appréciation des preuves par le Tribunal, soutenant avoir allégué puis exposé en audience le contenu de l'entretien du 20 avril 2017 avec D\_\_\_\_\_, alors que ce dernier n'a pas contesté ses propos, en particulier "lors de sa présence aux différentes audiences du Tribunal".

**2.1** La remise de dette (art. 115 CO) constitue un contrat bilatéral non formel conclu entre le créancier et son débiteur (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3). Comme le montre l'emplacement de l'art. 115 CO dans le code, il s'agit d'un motif d'extinction de l'obligation.

Il en résulte de l'art. 8 CC que le créancier doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que le débiteur doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il incombe donc au recourant de prouver que sa dette relative au solde d'indemnités pour occupation illicite (pour les mois de juillet 2016 à avril 2017) a été éteinte, par la remise de dette qu'il allègue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_544/2010 du 8 décembre 2010 consid. 2.3).

**2.2** En l'espèce, les premiers juges ont à bon droit considéré que la bailleresse était en droit de réclamer le paiement des indemnités pour occupation illicite dues jusqu'au mois d'avril 2017. En effet, le locataire n'a pas prouvé avoir versé un quelconque montant relatif à la période concernée, alors qu'il n'a restitué les clés, par pli recommandé, que le 24 avril 2017.

Le locataire, qui entendait être libéré du paiement de la somme réclamée, avait le fardeau de la preuve et devait établir ce qu'il alléguait, à savoir l'accord de la bailleresse de renoncer à lui réclamer les sommes dues, cet accord lui ayant été prétendument transmis par D\_\_\_\_\_.

Or, à teneur des courriers échangés entre le locataire et la régie, il est établi que le précité a toujours nié le déroulement de l'entretien litigieux tel que présenté par le locataire, en particulier avoir promis de libérer ce dernier du solde dû en cas de restitution rapide des clés et arrêt de la procédure en contestation du congé. Il a précisé que l'accord de la bailleresse aurait dû être sollicité avant qu'une telle libération puisse être accordée.

Le fait que D\_\_\_\_\_ n'ait pas confirmé ce qui précède en audience n'est pas déterminant, dans la mesure où l'intimée a toujours contesté la remise de dette. L'audition de D\_\_\_\_\_ n'aurait par ailleurs rien apporté de plus à l'instruction de la cause puisqu'il se trouvait seul en présence du locataire lors de l'entretien du 20 avril 2017.

Dans la mesure où aucun élément du dossier ne confirme la remise de dette alléguée par le recourant, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné celui-ci à verser le montant réclamé par l'intimée.

Pour les mêmes raisons, c'est à juste titre que le Tribunal a, implicitement, refusé au locataire toute indemnité pour tort moral : l'existence d'une violation contractuelle ou d'un acte illicite commis par la bailleresse n'est pas établie. Il en va de même de la conclusion tendant à obtenir des excuses écrites, étant relevé que cette prétention ne se fonde sur aucune base légale.

En définitive, le recours sera 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 le recours interjeté le 23 juillet 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/575/2018 rendu le 20 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27290/2017-4-OSD.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*