

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6203/2012

ACJC/567/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 AVRIL 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2014, comparant par Me Jacques-Alain BRON, avocat, rue du Champ-Blanchod 13, 1228 Plan-les-Ouates, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, (ZH), intimée, comparant par Me Jean-Philippe KLEIN, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 19 décembre 2014, expédié pour notification aux parties le 14 janvier 2015, le Tribunal des baux et loyers a préalablement déclaré irrecevable un rapport d'huissier déposé lors d'une audience ayant eu lieu le 10 septembre 2014 (ch. 1 du dispositif), cela fait, a condamné B\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ les sommes de 21'750 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2012, et de 137 fr. (ch. 2), a déclaré non fondée l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de la somme de 3'762 fr. (ch. 3), a validé à concurrence de 3'762 fr. la prise d'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ (ch. 4), a débouté B\_\_\_\_\_ de sa demande reconventionnelle (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que B\_\_\_\_\_ devait des indemnités pour l'occupation illicite de locaux situés au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Carouge, pour la période de janvier à juin 2012, soit la somme totale de 21'750 fr. (6 x 3'625 fr.), avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2012 (date moyenne). En revanche, A\_\_\_\_\_ n'avait pas été en mesure de démontrer l'existence d'un bail avec B\_\_\_\_\_ portant sur des locaux au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble, de sorte qu'il devait être débouté de ses conclusions en paiement pour ces locaux. B\_\_\_\_\_ était également tenue de s'acquitter de la somme de 137 fr. au titre de remboursement des frais d'inventaire. L'opposition à la poursuite en réalisation de gage, portant sur les montants de 3'625 fr. à titre de loyer et charges pour le mois de janvier 2012 pour les bureaux situés au 3<sup>ème</sup> étage et annexes, de 32'625 fr. à titre de loyers et charges pour les mois de mai 2011 à janvier 2012 pour l'atelier au 1<sup>er</sup> étage et de 137 fr. à titre de coût du procès-verbal d'inventaire, devait donc être écartée à concurrence des sommes de 3'625 fr. correspondant à l'indemnité due pour l'occupation des bureaux situés au 3<sup>ème</sup> étage et annexes et de 137 fr. correspondant aux frais d'inventaire, et la prise d'inventaire être validée à concurrence également de ces deux montants. Les frais de commandement de payer, de 90 fr., ne pouvaient être mis à la charge de B\_\_\_\_\_, contrairement aux frais d'avocat avant procédure de A\_\_\_\_\_, que le Tribunal avait arrêtés à 2'000 fr. B\_\_\_\_\_ devait enfin être déboutée de sa demande reconventionnelle car elle n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'un accord avec A\_\_\_\_\_ portant sur la rétrocession d'une partie des loyers.

- B. a.** Par acte déposé le 16 février 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 2, 3, 4 et 6 du dispositif dans la mesure où ils rejettent partiellement ses conclusions. Cela fait, il conclut à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser les sommes de 34'650 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2012 et de 5'680 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 26 novembre 2012, en sus des montants admis sous le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, à ce que l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, soit

---

déclarée non fondée à concurrence de 32'625 fr. supplémentaires au montant admis sous le chiffre 3 du jugement attaqué, à ce que la mainlevée de ladite opposition soit prononcée jusqu'à due concurrence, à ce que la prise d'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ soit validée à concurrence de 32'625 fr. supplémentaires au montant admis sous le chiffre 4 du jugement attaqué, et à ce que le jugement soit confirmé pour le surplus.

**b.** Dans sa réponse du 20 mars 2015, B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ou la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelant et à la confirmation du jugement entrepris, acceptant que soit ajoutée sa condamnation au paiement de 2'000 fr. pour les frais d'avocat avant procès de l'appelant, telle qu'admise dans les considérants mais non reprise dans le dispositif.

**c.** Les parties ont été avisées le 4 mai 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

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

**a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de locaux situés au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Carouge, et, depuis début 2011, de locaux sis au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble.

**b.** Depuis le 2 décembre 1994, A\_\_\_\_\_ est administrateur unique de la société C\_\_\_\_\_.

Il a par ailleurs été employé auprès de B\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 6 octobre 2011.

**c.** Le 19 mai 2006, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>, situés au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Carouge d'une cave d'environ 25 m<sup>2</sup> et de quatre places de parking dans le même immeuble.

Le contrat a débuté le 15 avril 2006 avec pour première échéance le 31 décembre 2007. Il s'est ensuite renouvelé automatiquement, les parties ayant néanmoins prévu la possibilité de résilier le contrat avec un préavis de six mois pour la fin juin ou la fin décembre, la première fois pour le 30 juin 2008.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 43'500 fr., soit 3'625 fr. par mois.

**d.** A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009, B\_\_\_\_\_ a pris à bail un atelier d'environ 150 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée du même immeuble, propriété de D\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de 2'500 fr.

Par courrier du 22 octobre 2010, B\_\_\_\_\_, soit pour elle son employé A\_\_\_\_\_, a résilié le contrat de bail portant sur l'atelier, avec effet au 30 avril 2011.

**e.** Par courrier du 17 décembre 2010, B\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail du 19 mai 2006 portant sur la location des bureaux situés au 3<sup>ème</sup> étage, de la cave ainsi que des quatre emplacements de parking, avec effet au 30 juin 2011.

**f.** A la suite de la résiliation du contrat de bail portant sur l'atelier, A\_\_\_\_\_ a proposé à B\_\_\_\_\_ de lui louer 150 m<sup>2</sup> de locaux au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble, pour un loyer mensuel de 3'625 fr., charges comprises.

Par courriel du 28 avril 2011, il a proposé de nouvelles conditions locatives, soit la location d'une surface de 100 m<sup>2</sup>, pour un loyer, charges comprises, de 2'475 fr. par mois.

Par courrier électronique du 2 mai 2011, A\_\_\_\_\_ s'est étonné de ce que des monteurs mandatés par B\_\_\_\_\_ souhaitaient déménager le matériel de la locataire de l'atelier du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage, alors qu'il n'avait pas reçu de réponse à la suite de son offre de location.

Par courrier électronique du même jour, E\_\_\_\_\_, alors représentant de la société locataire, a demandé à A\_\_\_\_\_ d'accepter le déplacement du matériel et proposé de discuter de l'affaire en fin de semaine.

**g.** Le 6 octobre 2011, A\_\_\_\_\_ a démissionné de B\_\_\_\_\_ avec effet immédiat.

**h.** Le 14 octobre 2011, A\_\_\_\_\_ a réclamé à B\_\_\_\_\_ la somme de 21'750 fr. au total, représentant les loyers et charges pour la période de mai à octobre 2011 concernant la location des locaux du 1<sup>er</sup> étage (6 mois x 3'625 fr.).

**i.** Par courrier du 19 octobre 2011, le représentant de B\_\_\_\_\_ a contesté le montant et l'existence de cette créance, expliquant qu'il n'existait aucun bail liant les parties pour la surface concernée, les négociations n'ayant pas abouti. B\_\_\_\_\_ n'avait jamais souhaité louer une surface de 150 m<sup>2</sup>, le bail relatif à l'ancienne surface louée ayant été résilié en raison du fait que celle-ci était trop grande et trop chère.

**j.** Le 4 novembre 2011, A\_\_\_\_\_ a adressé une facture à B\_\_\_\_\_ portant sur la somme de 3'625 fr., soit le loyer et les charges de l'atelier du 1<sup>er</sup> étage pour le mois de novembre 2011.

Le même jour, il a également fait parvenir à B\_\_\_\_\_ une sommation portant sur le paiement de la somme de 25'375 fr. (correspondant aux loyers de l'atelier précité de mai à novembre 2011), à régler au plus tard le 11 novembre 2011. A défaut, il expliquait qu'il prendrait toute mesure utile pour se défendre, y compris demander l'expulsion de B\_\_\_\_\_. Il considérait par ailleurs que l'absence de paiement dans le délai imparti serait considérée comme une résiliation tacite et immédiate, exposant que le matériel déposé dans les locaux n'avait jamais été

---

rangé ni aucune infrastructure installée, de sorte que les locaux seraient devenus un dépôt sans activité.

En réponse à cette sommation, B\_\_\_\_\_ a contesté, par courrier de son représentant du 8 novembre 2011, l'existence des créances alléguées et exposé qu'il n'existait pas de lien juridique découlant d'un contrat de bail, de sorte qu'il n'y avait aucune raison d'accepter une résiliation tacite et immédiate.

**k.** Par courrier électronique du 19 décembre 2011, F\_\_\_\_\_, pour B\_\_\_\_\_, a proposé à A\_\_\_\_\_ d'acheter tout le mobilier de bureau de B\_\_\_\_\_, de même que l'installation téléphonique, pour la somme de 20'000 fr. hors TVA. Il pouvait également reprendre le contrat de leasing de l'imprimante.

**l.** Par pli du 21 décembre 2011, A\_\_\_\_\_ a requis de l'Office des poursuites la prise d'inventaire des meubles des locaux situés aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble pour sauvegarder ses droits de rétention. Les créances alléguées étaient de 25'375 fr. s'agissant des loyers et charges des locaux situés au 1<sup>er</sup> étage pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 30 novembre 2011 (3'625 fr. x 7 mois) et de 39'875 fr. s'agissant des loyers et charges du semestre courant (sic) pour les locaux du 1<sup>er</sup> étage (21'750 fr., soit 3'625 fr. x 6 mois) et ceux du 3<sup>ème</sup> étage (18'125 fr., soit 3'625 fr. x 5 mois).

Le même jour, l'Office des poursuites a dressé l'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ et informé B\_\_\_\_\_ qu'il lui était fait défense, sous menace des sanctions pénales en cas d'inobservations de ladite défense, de déménager les objets se trouvant dans les locaux avant que la créance de 65'250 fr., majorée des frais et des intérêts éventuels, ait été payée ou que des sûretés suffisantes aient été fournies.

Notifié le 23 janvier 2012 à B\_\_\_\_\_, le procès-verbal d'inventaire indique que les objets ont été évalués à 21'525 fr.

Le 3 février 2012, A\_\_\_\_\_ a adressé à l'Office des poursuites une réquisition de poursuites en validation de prise d'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ portant sur les sommes de 3'625 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2012 (loyer et charges du mois de janvier 2012 pour les locaux du 3<sup>ème</sup> étage et ses annexes) et de 32'625 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 15 septembre 2011 (loyers et charges des mois de mai 2011 à janvier 2012 pour les locaux du 1<sup>er</sup> étage).

Le 27 février 2012, l'Office des poursuites a adressé à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur les sommes réclamées, sans les intérêts, auxquelles venait s'ajouter un montant de 137 fr. correspondant au coût du procès-verbal d'inventaire.

B\_\_\_\_\_ a formé opposition au commandement de payer.

---

**m.** Par demande en paiement, en mainlevée d'opposition et en validation de prise d'inventaire du 26 mars 2012, déclarée non conciliée le 14 mai 2012 et introduite au Tribunal des baux et loyers le 12 juin 2012, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers condamne B\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 71'157 fr. plus intérêts à 5% l'an dès la date moyenne, soit dès le 30 septembre 2011 pour 36'250 fr., dès le 1<sup>er</sup> février 2012 pour 7'250 fr., dès le 26 mars 2012 pour 5'680 fr. 80, dès le 13 avril 2012 pour 21'750 fr. et dès le jugement pour le solde. Il a par ailleurs requis la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, la validation de la prise d'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ à concurrence de ces montants, avec suite de frais et dépens.

La somme réclamée correspondait aux loyers et charges pour les locaux du 3<sup>ème</sup> étage, soit 7'250 fr. pour décembre 2011 et janvier 2012 (3'625 fr. x 2 mois) et 21'750 fr. pour février à juin 2012 (3'625 fr. x 5 = 18'125 fr. !), puisque B\_\_\_\_\_ avait continué à occuper ceux-ci au-delà de la date pour laquelle elle avait résilié le contrat, aux loyers et charges pour les locaux du 1<sup>er</sup> étage, également occupés par B\_\_\_\_\_, soit 36'250 fr. pour la période de mai 2011 à février 2012 (3'625 fr. x 10 mois), aux frais de poursuites de 227 fr. ainsi qu'aux frais d'avocat avant procès, lesquels avaient été fixés à 5'680 fr. 80 TVA incluse, selon note d'honoraires du 26 mars 2012.

La note d'honoraires porte sur 13 heures 15 d'activité déployée par le conseil de A\_\_\_\_\_ pour la période du 19 décembre 2011 au 6 octobre 2012, au tarif horaire de 400 fr. Pour l'essentiel, il ressort de la note d'honoraires que l'avocat a effectué des recherches, échangé des correspondances, mené divers entretiens et entretiens téléphoniques et rédigé des actes de poursuites. La note ne précise pas si l'activité concernait les rapports entre les parties relatifs aux locaux du 1<sup>er</sup> ou ceux relatifs aux locaux du 3<sup>ème</sup> étage. La requête d'inventaire du 21 décembre 2011, qui a généré 5 heures d'activité, portait sur les loyers des locaux du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>ème</sup> étage.

**n.** Le 22 août 2012, A\_\_\_\_\_ a requis de B\_\_\_\_\_ qu'elle lui restitue les clés des locaux, sans autre précision, au plus tard le 28 août 2012, indiquant que le bail était arrivé à son terme fin juin 2012. Les clés des locaux du 3<sup>ème</sup> étage ont été restituées le 24 août 2012.

**o.** Dans son mémoire de réponse du 21 novembre 2012, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que A\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu, principalement, à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamné au paiement de 51'200 fr. et, subsidiairement, à ce que le Tribunal des baux et loyers constate la compensation d'une éventuelle prétention de A\_\_\_\_\_ avec ses prétentions reconventionnelles.

A l'appui de sa demande reconventionnelle, B\_\_\_\_\_ a invoqué une créance à l'encontre de C\_\_\_\_\_, correspondant à un quart du loyer acquitté par B\_\_\_\_\_, pour des locaux dont C\_\_\_\_\_ avait profité du 15 avril 2006 à fin 2010.

---

**p.** Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 14 janvier 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande reconventionnelle, au motif que B\_\_\_\_\_ ne pouvait se prévaloir d'une créance à l'encontre de C\_\_\_\_\_, la procédure actuelle l'opposant non pas à cette société mais à A\_\_\_\_\_ en tant que personne physique. A\_\_\_\_\_ a également expliqué que les arguments de B\_\_\_\_\_ ne pouvaient être retenus car elle n'avait pas démontré que C\_\_\_\_\_ avait occupé un quart des locaux concernés.

Sur demande principale, il a nouvellement conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers condamne B\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 78'407 fr. plus intérêts à 5% l'an dès la date moyenne, soit dès le 30 septembre 2011 pour 36'250 fr., dès le 1<sup>er</sup> février 2012 pour 7'250 fr., dès le 26 mars 2012 pour 5'680 fr. 80, dès le 1<sup>er</sup> mai 2012 pour 29'000 fr., et dès le jugement pour le solde. Il a persisté dans ses précédentes conclusions pour le surplus.

La somme de 78'407 fr. correspondait aux loyers pour les locaux du 1<sup>er</sup> étage pour la période de mai 2011 à février 2012 (36'250 fr., soit 3'625 fr. x 10 mois), aux loyers pour les locaux du 3<sup>ème</sup> étage pour la période de janvier et février 2012 (7'250 fr., soit 3'625 fr. x 2 mois), aux honoraires d'avocat (5'680 fr. 80), aux loyers pour les deux locaux pour les mois de mars à juin 2012 (29'000 fr., soit 3'625 fr. x 4 mois x 2), et aux frais de poursuites (227 fr.).

**q.** Lors de l'audience de débats d'instruction et de débats principaux du 18 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions à l'occasion des premières plaidoiries.

A\_\_\_\_\_ a confirmé avoir été employé de B\_\_\_\_\_ jusqu'au 6 octobre 2011, date à laquelle il avait démissionné avec effet immédiat, car il n'avait pas reçu son salaire du mois de septembre 2011. B\_\_\_\_\_ savait pertinemment que C\_\_\_\_\_ développait son activité dans les locaux. A compter du 1<sup>er</sup> avril 2006, B\_\_\_\_\_ avait loué l'ensemble de la surface sauf un bureau qui avait été occupé par C\_\_\_\_\_, tel que cela apparaissait dans l'inventaire de l'achat de la société par B\_\_\_\_\_. Il n'y avait plus de collaborateurs de C\_\_\_\_\_ dans les locaux car ils étaient tous allés chez B\_\_\_\_\_. Il ignorait la raison pour laquelle B\_\_\_\_\_ avait résilié le contrat de bail en décembre 2010. Cela étant, depuis 2007, la situation financière de B\_\_\_\_\_ avait été mauvaise, de sorte que B\_\_\_\_\_ avait vraisemblablement été contrainte de résilier le contrat. De la fin de l'année 2010 jusqu'en 2011, il y avait eu des discussions avec les nouveaux repreneurs mais il n'était pas d'accord avec ce qu'ils lui proposaient.

E\_\_\_\_\_, représentant de B\_\_\_\_\_, a confirmé que le congé avait été donné par B\_\_\_\_\_ en décembre 2010, alors que la société faisait face à d'énormes pertes. En 2011, alors qu'il était prévu que la société ferme ses portes le 30 juin 2011, il avait repris la gestion de la société, qu'il avait lui-même fondée et vendue en 2001. Il a précisé que les discussions intervenues avec A\_\_\_\_\_ avaient pris fin début

---

septembre 2011. Concernant le salaire du mois de septembre 2011, A\_\_\_\_\_ exploitait une deuxième société qui utilisait les mêmes locaux. B\_\_\_\_\_ avait demandé à A\_\_\_\_\_ des décomptes précis à ce sujet. Elle avait par ailleurs exigé la rétrocession de 50% du loyer de C\_\_\_\_\_ lorsqu'elle avait reçu le décompte lié au salaire. Pour B\_\_\_\_\_, le bail avait effectivement été résilié pour le 30 juin 2011. Elle était restée dans les locaux car les meubles y étaient encore.

F\_\_\_\_\_, également représentant de B\_\_\_\_\_, a confirmé que lors de la reprise de la société, des discussions étaient intervenues avec A\_\_\_\_\_, tant concernant le contrat de travail que le contrat de bail. Il était clair pour B\_\_\_\_\_ ainsi que pour A\_\_\_\_\_ que le contrat de bail était résilié.

r. Lors de l'audience du 9 avril 2014, G\_\_\_\_\_, qui avait travaillé pour B\_\_\_\_\_ d'août 2008 à fin 2012, a déclaré que les locaux étaient situés rue \_\_\_\_\_ à Carouge. Il occupait lui-même un bureau au 3<sup>ème</sup> étage. Pendant une période, B\_\_\_\_\_ occupait également des locaux situés au rez-de-chaussée puis au 1<sup>er</sup> étage, en tant que dépôt et atelier de montage. Il ne connaissait pas les conditions auxquelles les locaux du 1<sup>er</sup> étage avaient été occupés. Il connaissait la société C\_\_\_\_\_, soit un bureau d'ingénieurs ayant développé un concept commercialisé par B\_\_\_\_\_. Une personne de C\_\_\_\_\_ occupait un bureau à part au 3<sup>ème</sup> étage et un stagiaire occupait le bureau à côté du sien. Les employés de C\_\_\_\_\_ étaient dans les locaux régulièrement mais il n'était pas en mesure de dire s'ils étaient présents à temps complet.

Lors de la même audience, H\_\_\_\_\_, employé de B\_\_\_\_\_ depuis novembre 2006, a confirmé que les locaux de B\_\_\_\_\_ étaient à Carouge jusqu'à fin 2011. Les bureaux étaient situés au 3<sup>ème</sup> étage. B\_\_\_\_\_ avait également occupé des locaux au rez-de-chaussée, puis au 1<sup>er</sup> étage, en tant qu'atelier et lieu de stockage. Les locaux du 1<sup>er</sup> étage appartenaient à A\_\_\_\_\_ et il ignorait à quelles conditions ils avaient été remis. Le matériel déménagé du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage occupait environ un tiers de la surface. Le témoin connaissait également la société C\_\_\_\_\_, avec laquelle B\_\_\_\_\_ partageait ses bureaux jusqu'au jour où A\_\_\_\_\_ avait démissionné de B\_\_\_\_\_. C\_\_\_\_\_ occupait trois places de travail sur six si l'on comptait A\_\_\_\_\_.

s. Lors de l'audience du 10 septembre 2014, I\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, a remis au Tribunal un rapport dont il a confirmé le contenu. Il a exposé que l'objet de son rapport était de constater la présence de mobilier dans les locaux au 1<sup>er</sup> étage, au sous-sol et au 3<sup>ème</sup> étage, dans les bureaux de C\_\_\_\_\_, précisant qu'il avait eu connaissance d'une prise d'inventaire, de sorte que le but de son constat était avant tout de prendre des photos des objets et non pas de les inventorier.

Le conseil de B\_\_\_\_\_ s'est opposé à la production de ce document, dans la mesure où il était daté du 27 février 2013 et aurait pu être produit plus tôt.

---

I \_\_\_\_\_ a précisé que le constat avait bien été effectué le 27 février 2013, mais qu'il ne l'avait signé et remis à son mandant que le jour de l'audience, sa rédaction ayant été relativement immédiate après le constat.

J \_\_\_\_\_, employé de B \_\_\_\_\_, a confirmé qu'en mai 2011 le matériel de B \_\_\_\_\_ avait été transféré des locaux du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage. Au 1<sup>er</sup> étage, le matériel n'occupait pas l'intégralité de la surface, mais une partie qu'il estimait à un quart de la surface totale. Il avait lui-même participé à ce déménagement. Il ne s'était jamais rendu dans les locaux avant le déménagement et n'y était pas retourné depuis. Il ne savait pas si le matériel avait été utilisé par la suite.

Enfin, K \_\_\_\_\_, employé de B \_\_\_\_\_ de 2005 à juillet 2009, a déclaré se souvenir d'une discussion intervenue au sujet de l'utilisation des locaux par la société C \_\_\_\_\_. B \_\_\_\_\_ considérait que le loyer était trop élevé et que la surface des locaux était trop grande pour son activité.

t. Dans ses plaidoiries écrites du 29 octobre 2014, A \_\_\_\_\_ a persisté dans ses dernières conclusions.

Dans ses écritures du 29 octobre 2014, B \_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à ce que le rapport de l'huissier, daté du 27 février 2013, soit écarté des débats, et, principalement, à ce que A \_\_\_\_\_ soit débouté de ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à ce que A \_\_\_\_\_ soit condamné au paiement de 7'250 fr., représentant 50% des loyers des locaux du 3<sup>ème</sup> étage pour la période de septembre à décembre 2011, et, subsidiairement, à ce que soit constatée la compensation d'une éventuelle prétention de A \_\_\_\_\_ avec ses prétentions reconventionnelles, correspondant à 7'250 fr. en tout état de cause et à 50% d'un éventuel loyer dû pour les locaux du 3<sup>ème</sup> étage, pour la période de janvier à juin 2012.

## **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 commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

- 1.2** En l'espèce, au dernier état des conclusions, la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** 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.

**1.4** 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Les prétentions de l'appelant relatives à l'occupation des locaux du 3<sup>ème</sup> étage ne sont plus litigieuses, dès lors que le Tribunal a condamné l'intimée à s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite à hauteur de 21'750 fr. pour la période de janvier à juin 2012 (3'625 fr. x 6 mois), ce que l'intimée n'a pas remis en cause dans le cadre de la procédure d'appel.

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié l'existence d'un contrat de bail liant les parties et portant sur les locaux du 1<sup>er</sup> étage, subsidiairement, de ne pas avoir condamné l'intimée à l'indemniser pour l'occupation illicite des locaux.

Il réclame à ce titre 34'650 fr., soit 2'475 fr. par mois, de mai 2011 à juin 2012.

**2.1** La conclusion d'un contrat de bail est soumise aux règles générales des articles 1 et suivants CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement.

Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1 al. 2 CO).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 184-185).

A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012 consid. 3.1).

**2.2** En l'espèce, il ressort d'un courrier électronique du 28 avril 2011 que l'appelant a offert à l'intimée de conclure un contrat de bail à loyer portant sur une surface de 100 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, pour un loyer, charges comprises, de 2'475 fr. Quelques jours après, l'appelant s'est étonné, par un courrier électronique du 2 mai 2011, de ce que l'intimée souhaitait déménager son matériel des locaux du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage, alors qu'elle n'avait pas répondu à son offre de location. L'intimée a exposé être disposée à discuter de l'affaire en fin de semaine.

Les enquêtes ont permis d'établir que l'intimée a résilié le contrat de bail relatif aux locaux du rez-de-chaussée pour le 30 avril 2011 et déménagé dans les locaux au 1<sup>er</sup> étage dès le mois de mai 2011.

Ce n'est toutefois qu'au mois d'octobre 2011, alors qu'il venait de démissionner avec effet immédiat de l'intimée, que l'appelant a réclamé pour la première fois à cette dernière le paiement de loyers s'agissant de l'occupation de l'atelier du 1<sup>er</sup> étage. En réponse aux demandes de paiement du propriétaire, l'intimée a toujours soutenu qu'il n'existait aucun contrat de bail s'agissant de la surface concernée. L'appelant a par ailleurs lui-même confirmé, lors de son audition devant le Tribunal, que les discussions avec les repreneurs de la société locataire n'avaient pas abouti.

Ainsi, l'appelant n'a pas démontré que l'intimée et lui s'étaient mis d'accord sur les éléments essentiels du contrat, à savoir le prix et l'objet, soit la surface louée. Il a au contraire été démontré que l'appelant avait laissé à bien plaire l'occupation des locaux du 1<sup>er</sup> étage, sans exiger la restitution immédiate des locaux.

L'intimée ne saurait être condamnée au paiement des sommes demandées à titre d'indemnités pour occupation illicite car aucun bail n'a été conclu. Ainsi, l'appelant ne peut se prévaloir de la jurisprudence selon laquelle au terme d'un contrat de bail, si le locataire reste dans les locaux nonobstant l'expiration du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite car il commet une faute contractuelle (cf. notamment ATF 121 III 408 consid. 4c et la référence citée).

Partant, l'appelant sera débouté de ses conclusions supplémentaires en paiement et les chiffres 2, 3 et 4 du jugement querellé seront par conséquent confirmés.

3. L'appelant fait également grief au Tribunal d'avoir omis, dans son dispositif, de condamner l'intimée au paiement de ses frais d'avocat avant procès, et lui reproche de les avoir limités à 2'000 fr., au lieu des 5'680 fr. 80 réclamés, fondés sur la note de frais et honoraires de son avocat du 26 mars 2012.

**3.1** Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Les règles relatives à la responsabilité dérivant d'actes illicites s'appliquent par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO).

Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable, et il ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie. Le dommage sujet à

---

réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et ses références).

**3.2** A teneur de l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif d'une décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. Le tribunal compétent est celui qui a statué (in CPC, Code de procédure civile annoté, SCHWEIZER, art. 334 n° 4).

**3.3** En l'occurrence, comme l'ont relevé les premiers juges, l'activité déployée ne concernait pas uniquement le recouvrement des créances relatives aux locaux du 3<sup>ème</sup> étage, pour lesquelles l'appelant a obtenu gain de cause devant le Tribunal, mais également le recouvrement de créances relatives aux locaux du 1<sup>er</sup> étage.

Or, dès lors qu'il n'a pas été démontré qu'un contrat de bail avait été conclu entre les parties s'agissant des locaux du 1<sup>er</sup> étage, les créances de loyer alléguées pour ces locaux n'étaient pas dues et l'activité déployée en lien avec celles-ci n'était pas nécessaire, raison pour laquelle le Tribunal a réduit le montant de la note *ex aequo et bono*.

Compte tenu de la confirmation du jugement de première instance (cf. supra consid. 2.2), l'appréciation du Tribunal relative à la réduction du montant de la note apparaît convaincante, étant précisé que la fixation de la somme de 2'000 fr. tient d'ores et déjà compte, pour ce qui concerne le litige relatif aux locaux du 3<sup>ème</sup> étage, des circonstances et de la complexité de l'affaire, éléments sur lesquels se fondent l'appelant pour motiver sa conclusion en paiement de l'intégralité de la note de son avocat.

**3.4** Dans la mesure où le Tribunal a manifestement omis de condamner l'intimée au paiement de la somme de 2'000 fr. alors qu'il en a fait état dans la motivation de son jugement et l'intimée ayant accepté que soit ajoutée sa condamnation au paiement de cette somme, le dispositif du jugement entrepris doit être complété. La Cour de justice n'étant pas compétente pour ce faire, elle invite les parties à demander au Tribunal la rectification du jugement.

- 4.** 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 16 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1488/2014 rendu le 19 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6203/2012-6 OOD.

**Au fond :**

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. 1.2).*