

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8233/2016

ACJC/1494/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 NOVEMBRE 2016

Entre

Monsieur A._____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 juin 2016, comparant par Me Marc-Alec BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B._____, **Monsieur C.**_____, **Monsieur D.**_____ et **Monsieur E.**_____, intimés, comparant tous par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.11.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 juin 2016, expédié pour notification aux parties le 13 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A._____ à payer à B._____, C._____, D._____ et E._____ la somme de 51'178 fr. 20 (ch. 1), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont examiné la demande en paiement de B._____, C._____, D._____ et E._____ à la lumière de l'article 257 al. 1 CPC, et considéré que, de jurisprudence constante, le contrat de bail signé par le locataire vaut titre de mainlevée pour les loyers échus.

Le Tribunal a également retenu que le bailleur peut réclamer au locataire qui se maintient dans les locaux loués après l'expiration du bail, une indemnité pour occupation illicite généralement d'un montant équivalent à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les locaux, à titre de dommages-intérêts.

Le Tribunal a considéré que B._____, C._____, D._____ et E._____ avaient justifié être au bénéfice d'un contrat de bail et que les montants réclamés en 51'178 fr. 20 au total correspondaient au décompte produit, A._____ n'ayant pas prouvé ni même allégué s'être acquitté de ces montants.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice en date du 24 juin 2016, A._____ a formé appel contre ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la demande en paiement de B._____, C._____, D._____ et E._____ du 21 avril 2016 soit déclarée irrecevable et au déboutement de ces derniers de toutes autres conclusions.

A._____ reproche aux premiers juges de n'avoir pas noté au procès-verbal de l'audience du 8 juin 2016 tous les arguments qu'il avait fait valoir.

Par ailleurs, il soutient que les premiers juges ont erré en se fondant, malgré ses contestations, sur le tableau Excel, non signé de sa main, produit par B._____, C._____, D._____ et E._____, pour déterminer qu'il devait la somme de 51'178 fr. 20 à titre d'indemnités pour occupation illicite. Celui-ci, tout comme le contrat de bail, ne pouvait être considéré comme une reconnaissance de dette pouvant amener au prononcé d'une mainlevée.

En outre, A._____ allègue que l'état de fait, soit notamment la période correspondant aux loyers réclamés, n'était pas clair.

Il relève également l'absence de base légale à l'appui des prétentions de B._____, C._____, D._____ et E._____ et l'application arbitraire par les premiers juges, de l'art. 97 ss CO.

A._____ soulève enfin que B._____, C._____, D._____ et E._____ auraient dû faire tout leur possible pour réduire leur dommage, dans la mesure où ils étaient en possession d'un jugement d'évacuation exécutoire leur permettant de faire évacuer les occupants des locaux litigieux par la force publique dès le 10 septembre 2015. En s'abstenant d'agir rapidement, ils ont contribué à l'augmentation de leur prétendu dommage, de sorte que les premiers juges auraient dû, en application de l'article 44 CO, réduire le montant de l'indemnité voire l'exclure totalement.

b. Dans le délai imparti, B._____, C._____, D._____ et E._____ ont répondu à l'appel. Ils concluent au déboutement de A._____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Ils relèvent que le grief invoqué par A._____ concernant le contenu du procès-verbal de l'audience du 8 juin 2016 est mal fondé, au motif qu'il n'existe aucune obligation de mentionner dans les procès-verbaux les plaidoiries orales des parties. En outre, la plaidoirie du conseil de l'appelant était hors sujet, car elle n'abordait que les prétentions des bailleurs auxquelles ces derniers venaient tout juste de renoncer et, qu'à aucun moment, A._____ n'avait contesté les montants alloués par les premiers juges.

S'agissant de la réalisation de conditions de l'article 257 CPC, B._____, C._____, D._____ et E._____ font valoir que A._____ n'a pas remis en cause leurs prétentions, comme cela ressort d'ailleurs du procès-verbal de l'audience du 8 juin 2016, et que c'est alors à juste titre que le Tribunal a retenu que ce dernier n'avait pas prouvé s'être acquitté des montants qui lui étaient réclamés.

B._____, C._____, D._____ et E._____ soutiennent en outre que les titres produits démontrent le bien-fondé de leur demande, le montant réclamé correspondant au décompte produit.

De plus, la présence de A._____ dans les locaux litigieux jusqu'au 11 janvier 2016 avait été établie.

Enfin, B._____, C._____, D._____ et E._____ estiment que l'article 44 CO ne trouve pas application en l'espèce.

c. Dans sa réplique du 25 juillet 2016, A._____ a persisté dans ses conclusions.

Il relève qu'il ne pouvait se déterminer qu'oralement sur la demande en paiement de B._____, C._____, D._____ et E._____ et que partant, ses propos devaient être exhaustivement consignés dans le procès-verbal de l'audience du 8 juin 2016.

d. Dans leur duplique du 8 août 2016, B._____, C._____, D._____ et E._____ ont persisté dans leurs conclusions.

Ils relèvent pour le surplus que le conseil de A._____ n'a pas jugé opportun d'exiger la rectification du procès-verbal, ni pendant l'audience, ni même après celle-ci, se contentant d'invoquer l'établissement inexact du procès-verbal en date du 24 juin 2016 dans son mémoire d'appel, soit plus de deux semaines après l'audience du 8 juin 2016.

Finalement, B._____, C._____, D._____ et E._____ exposent qu'ils ont attendu l'issue de la procédure en évacuation contre la locataire du café-restaurant F._____ SA, également situé G._____, par ailleurs sous-locataire des locaux litigieux, afin de mettre en œuvre l'expulsion simultanée des deux locataires, ce qui était tout à fait légitime en raison du lien évident entre les deux dossiers.

Par courrier du 8 août 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. En date du 20 décembre 2002, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de surfaces commerciales d'environ 167 m² situées au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis G._____ à Genève.

Il n'est pas contesté que le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 6'858 fr., charges comprises.

Par avenant du 24 janvier 2008, le bail a été reconduit jusqu'au 31 mars 2018.

b. Par avis officiel de résiliation du bail du 1^{er} mars 2010, B._____, C._____, D._____ et E._____ ont résilié le contrat pour le 30 avril 2010, en raison de la violation par le locataire de son devoir de diligence.

Contesté, le congé a été déclaré valable par arrêt de la Cour du 19 mai 2014 et le Tribunal fédéral a rejeté le recours de A._____ à l'encontre de cette décision.

Par arrêt du 5 août 2015, la Cour a rejeté le recours formé contre le jugement du Tribunal du 19 février 2015 condamnant le locataire à évacuer immédiatement les locaux et autorisant les bailleurs à requérir son évacuation dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement.

c. Il n'est pas contesté que les locaux ont été restitués le 11 janvier 2016.

d. En date du 21 avril 2016, B._____, C._____, D._____ et E._____ ont introduit, par-devant le Tribunal une demande de cas clair en paiement à l'encontre de A._____, concluant à la condamnation de ce dernier au paiement en leur faveur des montants suivants :

- 51'178 fr. 20 à titre d'indemnités pour occupation illicite des locaux commerciaux précités pour la période du 1^{er} juin 2015 au 31 janvier 2016;
- 9'674 fr. à titre de loyers et charges des locaux précités pour les mois de février à avril 2016;
- 6'558 fr. par mois, depuis le 1er mai 2016 jusqu'à relocation des locaux précités, mais au plus tard jusqu'au 28 février 2018, date de la première échéance contractuelle.

Ils ont produit notamment un décompte de leur régie, dont il ressort que l'arriéré était de 51'178 fr. 20 au 31 janvier 2016.

e. Lors de l'audience du 8 juin 2016, B._____, C._____, D._____ et E._____ ont réduit leurs conclusions en les limitant au paiement de 51'178 fr. 20 à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} juin 2015 au 31 janvier 2016 et renoncé dès lors aux autres conclusions prises dans leur demande.

Le procès-verbal de l'audience mentionne que le conseil de A._____ a plaidé en concluant "à l'irrecevabilité de la requête faute de cas clair", puis a dupliqué. Il ne comprend aucune allégation de A._____, représenté par son conseil.

Le procès-verbal a été remis aux parties à l'issue de l'audience et 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).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande en paiement portant sur des indemnités pour occupation illicite d'un montant de 51'178 fr.20. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel est interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2. 2.1** L'article 235 al. 1 let. a à e CPC énumère les éléments qui doivent nécessairement figurer au procès-verbal. Les travaux préparatoires montrent que le législateur n'a pas voulu imposer de noter l'argumentation juridique développée dans le cadre de plaidoiries orales (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC) p. 6951; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n^{os} 9 et 10 ad art. 235, p. 906).

L'article 235 al. 2 1^{ère} phrase CPC règle spécialement la verbalisation d'allégations de fait des parties, qui doivent être consignées dans leur substance, et non mot à mot. L'article précité excepte expressément les allégués des parties qui se trouvent dans leurs actes écrits (TAPPY, op. cit., n^o 14 ad art. 235, p. 906).

L'article 235 al. 3 CPC prévoit une procédure de rectification du procès-verbal qui peut être formulée déjà en cours d'audience, notamment si le résumé de l'«essentiel» d'une déposition (art. 176) ou de la «substance» d'une allégation (art. 235 al. 2, 1^{ère} phrase) ne correspond pas à ce qui a été réellement dit. Dans ce cas, il faut admettre que la requête de rectification peut intervenir séance tenante et oralement. Elle ne devra d'ailleurs être verbalisée et formellement traitée que s'il n'est pas possible d'y donner immédiatement satisfaction. (TAPPY, op. cit., n^o 25 ad art. 235).

Il n'y a pas de limite temporelle au droit de rectification selon l'art. 235 al. 3 CPC. Une rectification peut donc être demandée même après la fin de l'audience concernée. L'exigence de bonne foi (art. 52) impose cependant de ne pas tarder, de telle sorte qu'une partie ne devrait en principe pas être admise à demander une rectification longtemps après le moment où elle a disposé des éléments lui permettant de le faire, notamment le moment où elle a reçu une copie du procès-verbal, d'autant qu'elle garde quoi qu'il en soit le droit d'entreprendre la preuve

que ledit procès-verbal contient une inexactitude (art. 179) (TAPPY, op. cit., n° 28 ad art. 235).

2.2 En l'occurrence, lors de l'audience de débats du 8 juin 2016, le conseil de l'appelant a plaidé oralement.

L'appelant fait valoir que les premiers juges auraient agi de manière arbitraire en ne mentionnant aucun de ses arguments au procès-verbal et en notant uniquement qu'il concluait à l'irrecevabilité de la demande en paiement. Il soutient que les premiers juges auraient ainsi occulté de manière inadmissible ses arguments, ne retenant, dans leur jugement, que les arguments écrits des intimés.

Eu égard aux principes rappelés ci-dessus, les premiers juges ne devaient pas obligatoirement faire figurer au procès-verbal de l'audience tous les arguments juridiques présentés oralement par l'appelant.

Par ailleurs, il résulte du procès-verbal que l'appelant n'a exposé aucun allégué de fait en audience, notamment au sujet de l'exactitude du décompte d'arriéré déposé par les intimés. L'appelant n'a sollicité la rectification du procès-verbal ni pendant l'audience, ni même après celle-ci, alors même que le procès-verbal litigieux lui avait été remis à l'issue de l'audience. Bien que la loi ne prévoie pas de limite temporelle pour le dépôt d'une telle requête, le principe de la bonne foi impose d'agir rapidement, soit dès que celui qui entend requérir une rectification dispose des éléments lui permettant de le faire. Or, ce n'est que dans son mémoire d'appel du 24 juin 2016, soit plus de deux semaines après l'audience de débats du 8 juin 2016, que l'appelant a invoqué l'établissement inexact dudit procès-verbal, sans pour autant en demander la rectification.

Eu égard à ce qui précède, le grief de l'appelant se révèle infondé.

- 3. 3.1** A teneur de l'article 257 al. 1 CPC, la procédure sommaire s'applique lorsque (let. a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (let. b) la situation juridique est claire.

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, consid. 3.2; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 7 ad art. 257 CPC).

En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC), au sens de l'article 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, consid. 3.2; BOHNET, op. cit., n° 2 ad art. 254 CPC).

Il convient donc d'admettre que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque le demandeur le prouve soit par titre, soit par le biais d'un autre moyen de preuve, admissible au regard de l'article 254 al. 2 CPC.

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'article 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/474/2015 du 27 avril 2015, consid. 3.4; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012 consid. 3.3; Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959).

3.2 Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 821). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb; LACHAT, op. cit., p. 821).

Le bailleur peut également prétendre aux loyers échus entre le départ du locataire fautif et la relocation des locaux, ou, s'ils n'ont pas pu être reloués, jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Toutefois, la loi (art. 99 al. 3 CO et 44 CO) impose au bailleur de faire diligence pour relouer les locaux après leur restitution et ainsi limiter au maximum son préjudice (LACHAT, op. cit., p. 821).

3.3 En l'espèce, l'appelant s'est maintenu dans les locaux litigieux jusqu'au 11 janvier 2016, alors que le contrat de bail à loyer le liant aux intimés avait été résilié pour le 30 avril 2010.

Aucun élément ne permet de mettre en doute le fait qu'en l'occurrence les indemnités pour occupation illicite doivent correspondre au montant du dernier loyer brut.

Comme cela ressort du procès-verbal de l'audience du 8 juin 2016, l'appelant n'a, à aucun moment, remis en cause les prétentions des intimés ou prouvé ni même allégué s'être acquitté en tout ou partie des montants qui lui sont réclamés à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} juin 2015 au 31 janvier 2016.

Les pièces produites par les intimés à l'appui de leurs prétentions, soit notamment le décompte relatif aux montants réclamés, non contesté par l'appelant, ainsi

qu'un courrier de son conseil indiquant qu'il quitterait les locaux en date du 11 janvier 2016, démontrent le maintien de l'appelant dans les locaux et le bien-fondé des prétentions des intimés.

La question de la réduction voire de la suppression de l'indemnité due au bailleur sur la base des articles 44 et 99 al. 3 CO ne se pose pas en l'espèce, ce raisonnement étant applicable lorsque le locataire a quitté les locaux et que ceux-ci étaient donc vacants. Or tel n'était pas le cas en l'espèce, l'appelant ayant occupé les locaux litigieux jusqu'au 11 janvier 2016. Il n'est par ailleurs pas soutenu, à juste titre, que les intimés auraient dû ou pu relouer les locaux entre le 11 et le 31 janvier 2016.

Le jugement d'évacuation prononcé par le Tribunal le 19 février 2015 a été confirmé par la Cour le 5 août 2015. En tenant compte du délai d'un éventuel recours au Tribunal fédéral, ainsi que du délai pour mettre à exécution le jugement d'évacuation précité, il ne peut être reproché aux intimés d'avoir tardé à agir pour reprendre possession des locaux litigieux.

La situation juridique est dès lors claire pour ce qui concerne les indemnités pour occupation illicite dues du 1^{er} juin 2015 au 31 janvier 2016, de sorte que c'est à bon droit que l'application de la procédure sommaire a été admise par les premiers juges et que l'appelant a été condamné à payer aux intimés le montant de 51'178 fr. 20. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

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 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2016 par A._____ contre le jugement JTBL/547/2016 rendu le 8 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8233/2016-8-SD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Messieurs Pierre STASTNY et Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.