



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9260/2021

ACJC/52/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JANVIER 2024

Entre

ETAT DE GENÈVE, soit pour lui le Département des finances, Office des bâtiments, boulevard Saint-Georges 16, 1205 Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mai 2023, représenté par l'Office des bâtiments, Service juridique, route des Jeunes 1A, case postale 32, 1211 Genève 8,

et

Monsieur A_____, domicilié _____, intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 janvier 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/356/2023 du 9 mai 2023, reçu par l'ETAT DE GENEVE le 9 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la conclusion no 5 de la demande formée par l'ETAT DE GENEVE le 15 juillet 2021 à l'encontre de A_____ (ch. 1 du dispositif) et condamné ce dernier à payer à l'ETAT DE GENEVE les sommes de 479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2019 (ch. 2), 28'145 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2019 (ch. 3) ainsi que 94'546 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mai 2021 (ch. 4). Il a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 1_____, à concurrence de 479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2019 (ch. 5) et de celle formée au commandement de payer, poursuite no 3_____, à concurrence de 28'145 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2019 (ch. 6). Enfin, il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte du 5 juillet 2023, l'ETAT DE GENEVE forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif. Il conclut, cela fait, à ce que la Cour de justice condamne A_____ à lui payer les sommes de 47'472 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2020 et 129'740 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mai 2021.
- b.** A_____ n'a pas répondu à l'appel.
- c.** Le greffe de la Cour a avisé les parties par plis du 19 septembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

Les deux contrats de bail et l'aide financière non monétaire

a. L'ASSOCIATION B_____, représentée par A_____, et ce dernier, agissant conjointement et solidairement, d'une part, et l'ETAT DE GENEVE, d'autre part, ont conclu deux contrats de bail à loyer d'une durée déterminée, courant du 1^{er} janvier 2018 au 31 janvier 2019, et ayant pour objet des locaux à usage de dépôt situés à C_____ [GE].

L'un portait sur un local de 188 m² dans un immeuble sis chemin 2_____ 13, moyennant un loyer de 1'254 fr. par mois et des frais accessoires forfaitaires de 31 fr. par mois. L'autre portait sur un local de 286 m² dans un immeuble sis chemin 2_____ 11, moyennant un loyer de 2'575 fr. par mois et des frais accessoires forfaitaires de 30 fr. par mois.

En avril 2018, le Département de l'instruction publique, de la culture et du sport a octroyé en faveur de A_____, directeur général de l'ASSOCIATION B_____,

une aide financière non monétaire couvrant la totalité des loyers dus au titre des deux contrats ci-dessus. Les frais accessoires de la location restaient à la charge de l'association.

Le dépôt du chemin 2 _____ 13

b. Le local du chemin 2 _____ 13 a été restitué après l'échéance du bail, le 3 mai 2019.

L'ETAT DE GENEVE a perçu 3'004 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite.

Le 29 juin 2020, A _____ s'est vu notifier un commandement de payer, poursuite no 1 _____, pour le solde restant dû, soit 758 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2019, auquel il a formé opposition.

Des paiements ont encore été effectués. Selon les allégations de l'ETAT DE GENEVE, le solde restant dû le 15 juillet 2021 se montait à 479 fr.

Le dépôt du chemin 2 _____ 11

c. Le local du chemin 2 _____ 11 n'a pas été restitué à l'échéance du bail non plus.

d. Par jugement JTBL/803/2019 rendu le 29 août 2019 dans la cause C/5 _____/2019, le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation de l'ASSOCIATION B _____ et de A _____, lesquels n'ont pas comparu dans la procédure. Il a autorisé le recours à la force publique. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un appel.

e. En septembre 2019, afin d'exécuter ce jugement, l'ETAT DE GENEVE a mandaté un huissier judiciaire.

f. Pour procéder à l'évacuation des locataires, l'huissier a fait appel à un serrurier qui a changé le cylindre de la serrure de la porte du local le 19 décembre 2019, ce qui a fait l'objet d'une facture de 646 fr. 20.

g. La gérante d'immeuble de l'Office cantonal des bâtiments en charge du dépôt, entendue comme témoin par le Tribunal, a déclaré s'être rendue sur place après cette intervention. Elle avait constaté qu'il y avait "*énormément*" de matériel à l'intérieur du local, de sorte que l'on ne pouvait pratiquement pas y entrer. Il y avait des livres, des imprimantes, des canapés et de nombreux objets sans rapport avec l'activité de l'association.

h. Le 26 février 2020, l'ETAT DE GENEVE a accordé à A_____ un ultime délai au 31 mars 2020 pour récupérer le matériel entreposé, l'informant que passé cette date, celui-ci serait détruit.

i. Le 24 mars 2020, A_____ a demandé à l'ETAT DE GENEVE de transporter le matériel au garde-meuble cantonal. Il a contesté l'allégation de l'huissier, selon laquelle ce matériel ne présenterait aucune valeur.

j. L'huissier a sollicité un devis de D_____ SARL afin de vider le local.

Ce devis a été établi le 8 avril 2020. Il faisait état d'une durée de la mission d'"*environ trois semaines*" et d'un montant de 54'325 fr. HT à titre de "*préparation, tri, mise en cartons et sacs, chargements et transports à la décharge, transports des biens à conserver vers le garde-meuble du Service des évacuations, mise en garde-meuble et inventaire, mise à disposition de personnel qualifié et camions*". Etaient mentionnés comme non inclus, les "*taxe de décharge (453 fr. 52 / 1'000 kg) présentation de bordereaux et mise à disposition de personnel qualifié et camions*".

k. Le 27 avril 2020, l'ETAT DE GENEVE a répondu au courrier de A_____ du 24 mars 2020. Les objets ayant une valeur de réalisation pourraient être stockés au garde-meuble cantonal, en accord avec celui-ci, et les autres seraient amenés à la décharge. Il serait procédé de la sorte si le montant de 54'325 fr., correspondant au coût pour la préparation, le tri et le déménagement, était versé sous 30 jours.

l. Selon la préposée aux évacuations de la police genevoise, entendue comme témoin par le Tribunal, après avoir procédé au changement de la serrure du dépôt, l'huissier avait demandé au service du garde-meuble cantonal s'il lui était possible de stocker les biens. Elle s'était ainsi rendue sur place afin d'évaluer la quantité d'objets. Elle n'avait toutefois pas pu entrer dans le dépôt, car il était plein. Le service du garde-meuble cantonal avait donc dû refuser d'entreposer les objets, faute de place. En outre, le service acceptait d'entreposer des biens uniquement si ceux-ci présentaient une valeur marchande et que le locataire en faisait la demande. En l'occurrence, "*à première vue*", les biens, soit des livres et des meubles, étaient "*détériorés*" et le locataire n'en avait pas fait la demande en bonne et due forme.

m. Parallèlement, le 24 mars 2020, l'ASSOCIATION B_____, représentée par A_____, a saisi le Tribunal d'une requête de mesures provisionnelles à l'encontre de l'ETAT DE GENEVE tendant à ce que le Tribunal lui accorde un délai de 45 jours après la levée des mesures de confinement décidées par les autorités dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19 afin de libérer le local.

Cette requête a été rejetée par ordonnance JTBL/396/2020 rendue le 18 juin 2020 dans la cause C/4_____/2020.

n. A teneur du décompte du bailleur du 19 juin 2020, le montant dû à titre de "loyer brut" s'élevait à 2'605 fr. par mois (2'575 fr. + 30 fr.). Dès le 1^{er} février 2019, les locataires s'étaient acquittés de 30 fr. par mois. Entre juillet et décembre 2019 inclus, ils avaient payé, en sus, 2'605 fr. par mois. Le solde restant dû le 19 juin 2020 se montait ainsi, selon ce décompte, à 28'145 fr., soit 44'285 fr. (17 mois x 2'605 fr.), dont à déduire 16'140 fr. (510 fr. [17 mois x 30 fr.] + 15'630 fr. [6 mois x 2'605 fr.]).

o. L'ETAT DE GENEVE a fait notifier à A_____ le 29 juin 2020 un commandement de payer, poursuite no 3_____, pour un montant de 28'145 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite, 646 fr. 20 à titre de frais de serrurerie et 1'975 fr. 45 à titre de frais d'huissier. A_____ y a formé opposition.

p. Par courrier du 24 juin 2020, A_____ s'est plaint au Département des infrastructures du montant "exorbitant" de 54'325 fr. qui lui avait été demandé pour l'évacuation, sans aucune justification en lien avec le travail à accomplir. D_____ SARL était liée à l'huissier. La demande de prestations avait été faite à cette seule entreprise, sous-traitante attitrée et permanente du service des évacuations et du garde-meuble de l'ETAT DE GENEVE, sans mise en concurrence. La somme demandée était supérieure au coût du transport de quatre containers de Genève aux Comores. Le contenu du local entrainé dans deux containers et devait être transporté de la sorte avant que les mesures prises par les autorités en raison de la crise sanitaire n'interrompent cette démarche.

Le 27 juillet 2020, il a été répondu à A_____ qu'il pouvait récupérer le matériel, qui ne consistait pour l'essentiel pas dans des livres. A défaut, les objets de valeur seraient transférés au garde-meuble cantonal. Le montant de 54'325 fr. constituait une avance de frais pour l'évacuation, basé sur un devis d'une entreprise spécialisée dans ce type d'intervention, laquelle avait été conseillée par l'huissier. Cette entité n'avait pas encore été formellement mandatée. Le seuil de mise en concurrence pour ce type de marché, de 150'000 fr., n'était pas atteint, de sorte que l'ETAT DE GENEVE était libre d'attribuer le marché à l'entreprise de son choix.

q. Par courrier du 18 janvier 2021 adressé à A_____, l'huissier a relevé que celui-ci n'avait rien entrepris pour récupérer ses biens. Il a confirmé que l'ETAT DE GENEVE avait donné l'ordre de procéder à l'évacuation. Les objets présentant une valeur marchande seraient entreposés au garde-meuble cantonal et le reste mis à la décharge.

r. D_____ SARL est intervenue en janvier et février 2021.

Sa facture du 11 février 2021 s'élève à 125'193 fr. 35 pour 18 jours d'intervention, soit du 14 janvier au 4 février 2021 et les 10 ainsi que 11 février 2021. Elle comprend un poste de 116'242 fr. 65, soit 54'325 fr. HT pour ses services et

61'917 fr. 65 de taxe de décharge. Le second poste consiste en 8'950 fr. 68 à titre de TVA à 7.7% sur 116'242 fr. 65.

Les services étaient décrits de la façon suivante: "*préparation, tri, mise en cartons et sacs, chargements, transports vers la décharge, préparation des biens à conserver, coordination sur place afin de permettre l'évacuation des biens à conserver (vacations attribuées à Monsieur A_____ sur demandes de l'huissier judiciaire)*".

La taxe de décharge portait sur des "*encombrants à trier*" (136'720 kg au prix de 453 fr. 52 pour 1'000 kg), aucune taxe de décharge n'avait été prélevée pour le "*papier/carton*" (53'260 kg) et les "*bulletins de décharge*" étaient à disposition.

Selon le directeur de l'entreprise, entendu comme témoin par le Tribunal, l'évacuation avait nécessité le travail de 3 à 6 collaborateurs durant 18 jours. Du matériel obstruait la porte et entravait l'accès au local. Celui-ci était "*très chargé*", au point qu'il était difficile d'ouvrir la porte pour y entrer. Le local contenait des cartons de livres, sur palettes pour la plupart, et "*énormément*" de mobilier en mauvais état, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. L'équipe avait vidé également "*les locaux annexes*". Cette évacuation sortait de l'ordinaire pour l'entreprise, qui intervenait en général dans des logements. Le témoin a fourni au Tribunal des photographies du local avant l'intervention, lesquelles confirment ses déclarations quant au contenu du local.

En première instance, A_____ a exposé que le matériel du local du chemin 2_____ 13 avait été entreposé dans celui du chemin 2_____ 11, ce qui avait eu pour conséquence que ce dernier était devenu inaccessible. Les objets qui se trouvaient "*derrière la porte du local*" [du chemin 2_____ 11] provenaient du dépôt du chemin 2_____ 13.

s. Des portes d'accès au dépôt ayant été découvertes durant l'évacuation, l'huissier avait à nouveau fait appel au serrurier pour changer le cylindre de leur serrure. Cette intervention du 18 janvier 2021 a été facturée 958 fr. 55.

t. A_____ s'est vu offrir la possibilité de venir récupérer des objets au cours de leur évacuation, ce qu'il a fait à plusieurs reprises, dont le 25 janvier 2021 et en février 2021.

u. Entendu comme témoin par le Tribunal, l'huissier a exposé que même si les locataires à évacuer n'en faisaient pas la demande, il déposait leurs biens au garde-meuble cantonal, lorsque ceux-ci présentaient une valeur marchande. En l'occurrence, le dépôt ne contenait pas de tels biens et le directeur du service du garde-meuble cantonal l'avait informé qu'il refuserait de les stocker. Les biens évacués avaient donc "*fini*" à la décharge.

v. Le 15 février 2021, le local était vide.

w. A teneur du décompte du bailleur, le solde restant dû le 15 février 2021 à titre de "loyer brut" s'élevait à 47'472 fr. 50, soit 28'145 fr. de l'échéance du bail au 19 juin 2020 (cf. *supra*, let. n) et 19'327 fr. 50 de cette dernière date au 15 février 2021. S'agissant de cette seconde période, un montant de 2'605 fr. était dû mensuellement et 30 fr. ont été acquittés chaque mois, sauf en février 2021 (19'537 fr. 50 [7,5 mois x 2'605 fr.], dont à déduire 210 fr. [7 mois x 30 fr.]).

x. Les frais d'huissier se sont élevés à 2'942 fr. 10 selon une facture du 15 février 2021.

y. En avril 2021, du matériel a été déposé devant la porte du local. L'ETAT DE GENEVE a demandé à l'huissier de faire évacuer celui-ci, ce qu'il a fait en mandatant D_____ SARL pour un coût de 2'351 fr. 95, selon une facture du 5 mai 2021.

La présente procédure

z. Par requête du 12 mai 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 24 juin 2021 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 juillet 2021, l'ETAT DE GENEVE a conclu à ce que A_____ soit condamné à lui payer 479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2019 à titre d'indemnité pour occupation illicite du local du chemin 2_____ 13, 47'472 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2020 à titre d'indemnité pour occupation illicite du local du chemin 2_____ 11, 129'740 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mai 2021 à titre de frais d'expulsion (646 fr. 20 et 958 fr. 55 du serrurier, 125'193 fr. 35 de D_____ SARL et 2'942 fr. 10 de l'huissier) et 2'351 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mai 2021 à titre de frais d'expulsion complémentaires (conclusion no 5). Il a conclu également à ce que le Tribunal ordonne la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 1_____, à concurrence de 479 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2019 et à celle formée au commandement de payer, poursuite no 3_____, à concurrence de 28'145 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2019.

a.a Le 20 octobre 2021, A_____ a conclu au rejet de la requête.

b.b L'ETAT DE GENEVE a répliqué le 6 décembre 2021, persistant dans ses conclusions.

c.c A_____ a dupliqué le 6 janvier 2022. Il a conclu au déboutement de l'ETAT DE GENEVE de ses conclusions et à ce que le Tribunal condamne celui-ci à lui "*rembourser l'entier des biens détruits en conséquence de sa décision*" et à lui

payer "une juste indemnité pour poursuites injustifiées, au bon vouloir du Tribunal".

d.d Lors des quatre audiences tenues par le Tribunal, cinq témoins ont été entendus, dont l'audition a été sollicitée par l'ETAT DE GENEVE, à savoir la gérante des locaux auprès de l'ETAT DE GENEVE, une collaboratrice du service des évacuations et du garde-meuble de l'ETAT DE GENEVE, l'huissier, le directeur de D_____ SARL et le serrurier.

A_____ n'était ni présent, ni représenté lors de ces audiences, à l'exception de la dernière, celle du 17 janvier 2023, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

EN DROIT

- 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

1.2 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 d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

1.3 Le fait que l'intimé n'ait pas déposé de réponse à l'appel n'affecte pas le pouvoir d'examen de la Cour, qui statue sur la base du dossier (ATF 144 III 394 consid. 4.1.1).

1.4 La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire s'applique (art. 219 et 243 CPC).

- 2.** L'appelant fait à juste titre grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de façon incomplète, en ne retenant pas le montant restant dû, selon son décompte, à titre d'indemnité pour occupation illicite du dépôt du chemin 2_____ 11 du 19 juin 2020 au 15 février 2021. Partant, l'état de fait retenu par le Tribunal a été complété.
- 3.** Le Tribunal a retenu qu'une indemnité pour occupation illicite du dépôt du chemin 2_____ 11 était due pour la période du 1^{er} février 2019 (échéance du bail) au

15 février 2021 (fin de l'évacuation). Le 19 juin 2020, le montant impayé à ce titre s'élevait à 28'145 fr. selon le décompte de l'appelant. Rien ne permettait de déterminer les montants acquittés après cette date, de sorte qu'il convenait de condamner l'intimé à payer 28'145 fr.

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir condamné l'intimé à lui payer le montant restant dû le 19 juin 2020 selon son décompte à cette date (28'145 fr.) et non celui restant dû le 15 février 2021 selon son décompte à cette date (47'472 fr. 50 [28'145 fr. + 19'327 fr. 50]).

3.1 Le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail (art. 267 al. 1 CO).

Lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder. De même, il doit entièrement vider les pièces faisant l'objet de la location (arrêts du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.1; 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1; TERRAPON, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, in 12^{ème} séminaire de droit du bail, 2002 p. 7; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 805, 806 et 1033).

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle au sens des art. 97ss CO (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b). A titre de dommages et intérêts, le bailleur pourra notamment lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2; 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 3.3). Il n'est pas exclu que l'indemnité soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1).

Le bailleur privé contre son gré de l'usage de la chose louée, par un locataire qui contrevient à son devoir de restitution, ne doit pas être juridiquement plus mal placé que si le bail durait encore. Or, la preuve du dommage peut être difficile à rapporter. Le bailleur doit donc être dispensé de prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb; 63 II 368 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1; 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2).

3.2.1 En l'espèce, il convient de statuer, à titre préalable, sur la question du bien-fondé de l'octroi d'une indemnité pour occupation illicite. En première instance, le 6 janvier 2022, l'intimé a fait valoir en vain que le défaut de restitution du bien à

l'échéance du contrat n'aurait entraîné aucune perte financière pour l'appelant. Il a allégué, mais n'a pas démontré, que le dépôt aurait été voué à la démolition, qu'il serait ainsi resté inoccupé après l'évacuation de ses biens et qu'il le serait encore à ce stade. A teneur de la jurisprudence, l'appelant est, pour sa part, dispensé de prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement le dépôt pour un loyer identique. L'octroi d'une indemnité pour occupation illicite est donc fondé sur le principe.

Quant à l'étendue de cette indemnité, contrairement à ce qu'a soutenu l'intimé en première instance, il se justifie que celle-ci corresponde au loyer et frais accessoires convenus contractuellement et qu'elle soit due pour l'entier de la période litigieuse, soit du 1^{er} février 2019 au 15 février 2021, comme l'a retenu le Tribunal. Cela même si l'intimé ne pouvait plus jouir normalement du bien dès décembre 2019, le cylindre de la serrure de la porte du local ayant été changé. Cette entrave ne peut en effet être assimilée à une circonstance non imputable au locataire, tel qu'un défaut qu'aurait présenté la chose louée, dont il aurait fallu déduire une impossibilité pour l'appelant de la relouer moyennant un loyer et des frais identiques à ceux stipulés dans le contrat conclu avec l'intimé. Si celui-ci avait respecté son obligation de restituer le bien à l'échéance du contrat, l'appelant aurait pu dès cet instant en offrir à un tiers la pleine et entière jouissance moyennant ces mêmes loyers et frais réclamés à l'intimé.

3.2.2 Reste à déterminer le montant exact de cette indemnité.

A cet égard, rien ne justifie de traiter différemment la période du 1^{er} février 2019 au 19 juin 2020 et celle de cette dernière date au 15 février 2021, comme l'a fait le Tribunal, ce que critique l'appelant.

Ces deux périodes ont chacune fait l'objet d'un décompte de l'appelant.

Ces décomptes font tous deux état d'un montant de 2'605 fr. dû chaque mois, à savoir le loyer et les frais accessoires prévus par le contrat (2'575 fr. + 30 fr.). Or, ce montant n'a pas été contesté par l'intimé en tant que tel, soit en dehors des questions de principe traitées au considérant 3.2.1 ci-dessus.

Par ailleurs, les montants allégués dans ces deux décomptes comme ayant été payés sont crédibles. De juillet à décembre 2019, soit avant le changement de la serrure de la porte du dépôt, l'intimé s'est acquitté, selon le décompte, tant du loyer que des frais accessoires dus aux termes du contrat (2'575 fr. + 30 fr.). Dès le changement de la serrure, toujours selon le décompte, il a continué à payer uniquement les frais accessoires, ce qu'il a d'ailleurs fait du début du contrat jusqu'à la fin de l'évacuation, y compris lorsqu'il bénéficiait de l'aide financière octroyée, comme cela était convenu. Quoi qu'il en soit, les montants allégués par l'appelant comme ayant été payés dans les deux décomptes n'ont pas été contestés par l'intimé.

Au vu de ce qui précède, rien ne justifie de s'écarter des montants allégués comme restant dus aux termes des décomptes de l'appelant des 19 juin 2020 et 15 février 2021.

3.3 En conclusion, le grief de l'appelant est fondé.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera annulé. L'intimé sera condamné à payer à l'appelant la somme de 47'472 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite du dépôt du chemin 2_____ 11 durant la période du 1^{er} février 2019 au 15 février 2021.

4. Le Tribunal a relevé que le montant facturé par D_____ SARL était élevé. La TVA avait été facturée sur la taxe de décharge de façon injustifiée semblait-il. Les frais d'évacuation hors taxe de décharge, non justifiés, semblaient exagérés. Le directeur de l'entreprise avait déclaré, sans autres précisions, qu'entre 3 et 6 employés durant 18 jours avaient été requis. On ignorait les heures accomplies par chaque employé. Le montant facturé représentait 81 jours de travail pour un unique collaborateur (18 jours x 4.5 collaborateurs), pour une surface de 282 m2, ce qui correspondait à l'évacuation de 3.5 m2 par collaborateur par jour (282 m2 / 81 jours). En outre, certes le montant facturé n'atteignait par le seuil requis pour l'application d'une procédure de mise en concurrence selon l'accord intercantonal sur les marchés publics. Cela étant, aucun devis n'avait été demandé à une entreprise concurrente, ce qui pouvait expliquer le montant de la facture. En conclusion, l'appelant avait violé son devoir de minimiser son dommage. Il n'y avait pas lieu de reporter sur l'intimé le coût de l'absence de concurrence dans le domaine des évacuations. Il convenait ainsi d'arrêter les frais d'évacuation par D_____ SARL *ex aequo et bono* à 90'000 fr. taxe de décharge comprise, de sorte que l'intimé serait condamné à payer la somme totale de 94'546 fr. 85 à titre de frais d'évacuation (90'000 fr. de D_____ SARL, 646 fr. 20 et 958 fr. 55 de serrurier et 2'942 fr. 10 d'huissier).

L'appelant réclame 129'740 fr. 20 au total. Il reproche au Tribunal d'avoir réduit la facture de D_____ SARL de 125'193 fr. 35 à 90'000 fr. Selon lui, l'intimé aurait vu sur place cette entreprise intervenir et n'aurait pas protesté sur le choix de celle-ci. Le matériel que l'intimé avait laissé était volumineux. Il n'avait pas fait usage de la possibilité qui lui avait été donnée de le débarrasser lui-même. Il avait ainsi accepté le risque que les coûts pour ce faire soient élevés et mis à sa charge. L'ETAT DE GENEVE n'avait aucune obligation de "*mettre le marché en concurrence*", ni de demander des devis comparatifs. En tout état, demander de tels devis n'était pas de nature à réduire le dommage. Il incombait à l'intimé de prouver que si une tierce entreprise avait été mandatée, le montant de la facture de celle-ci aurait été moins élevé. Enfin, le montant de 90'000 fr. avait été arrêté par le Tribunal de façon arbitraire, sans motivation.

4.1.1 Comme indiqué, à l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO).

A défaut, il commet une violation contractuelle au sens des art. 97ss CO (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b). Tout retard dans l'exécution de l'obligation de restitution nécessitant l'intervention de tiers pour procéder à l'évacuation du locataire entraîne donc sa responsabilité pour le préjudice ainsi causé sur la base des règles sur la demeure (art. 103 al. 1 CO).

Les frais de la procédure d'expulsion, y compris les éventuels frais des déménageurs, serruriers et garde-meubles, peuvent être mis à la charge du locataire expulsé (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1053).

La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO; ATF 87 II 290 consid. 4a).

Selon l'art. 42 al. 1 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation.

Aux termes de l'article 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur.

La faute du lésé est ainsi prise en considération soit comme facteur de suppression de l'indemnité, si elle est de nature à interrompre le rapport de causalité, soit comme facteur de réduction de l'indemnité, si elle présente une intensité moindre (ATF 117 II 50 consid. 4a/bb).

Il y a faute concomitante lorsque le lésé omet de prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance ou l'aggravation du dommage. Comme elle peut contribuer à la survenance du dommage, la faute concomitante peut contribuer à l'augmentation de celui-ci. Dans ce cas aussi, elle peut entraîner une réduction de l'indemnité. Cette réduction découle de l'obligation de la victime de contenir son dommage. Lorsqu'elle omet de le faire ou qu'elle prend des mesures inappropriées, la victime doit personnellement supporter l'augmentation de son dommage (WERRO/PERRITAZ, CR CO I, 2021, n. 12 et 25 ad art. 44 CO).

Le devoir de diminuer le dommage ne s'impose pas de manière illimitée au lésé. Celui-ci est tenu de prendre uniquement les mesures raisonnables commandées par les circonstances. On n'exige ainsi pas du lésé qu'il prenne des mesures dont le résultat apparaît douteux. Cette limite protège aussi le responsable, tenu de financer ces mesures: ce dernier ne supportera que les frais des mesures efficaces et appropriées. Le lésé ne doit pas pour autant se limiter aux solutions les moins onéreuses: s'il s'est renseigné sur les diverses variantes qui lui sont offertes pour

diminuer son dommage, il peut choisir celle qui lui paraît la plus raisonnable, même si elle n'est pas la moins coûteuse (WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 30 ad art. 44 CO).

La victime décide en principe elle-même de la façon de réparer son dommage. C'est donc à elle que revient par exemple le choix du réparateur en cas de dommage matériel et du médecin traitant ou de l'hôpital en cas de dommage corporel. Elle doit toutefois assumer ses choix et prendre elle-même en charge les frais qui apparaissent superflus (p.ex. les coûts d'une clinique de luxe) (WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 41 ad art. 44 CO).

Il incombe au responsable qui invoque des motifs de réduction au sens de l'art. 44 CO de les établir. En application de cette disposition, le juge doit faire usage de son pouvoir d'appréciation (art. 8 CC; WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 2 ad art. 44 CO).

4.1.2 A teneur de l'art. 24 al. 6 let. b de la loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée (LTVA), n'entrent pas dans la base de calcul de l'impôt les montants que l'assujetti reçoit du destinataire de la prestation en remboursement des frais engagés au nom et pour le compte de celui-ci, pour autant qu'ils soient facturés séparément (postes neutres).

Lorsque la facture mentionne la TVA, elle constitue une pièce justificative attestant que l'auteur de la prestation a décompté la TVA (ou va le faire) et permet à son destinataire d'obtenir la déduction de l'impôt préalable (arrêt du Tribunal fédéral 2A.546/2000 du 31 mai 2002, publié in Archives 72 p. 727, RF 58/2003 p. 209 consid. 5a). La conséquence en est que la TVA facturée, même à tort, est due: un non-assujetti qui établit une facture mentionnant la TVA doit acquitter celle-ci; l'assujetti qui facture sa prestation à un taux trop élevé est tenu de la comptabiliser dans son décompte à ce taux. Il faut réserver le cas où l'auteur de la prestation constate ultérieurement que la TVA facturée au client est trop élevée ou trop faible : dans cette situation, il lui est possible d'opérer la correction par un débit (facture) complémentaire ou par un avis de crédit conforme aux exigences formelles. Le client assujetti doit alors rectifier dans les mêmes proportions la déduction de l'impôt préalable (ATF 131 II 185 consid. 5).

4.2.1 En l'espèce, la facture de D_____ SARL comporte un poste de 54'325 fr. HT relatif à ses prestations d'évacuation, un poste de l'ordre 62'000 fr. de taxe de décharge (137'000 kg d'encombrants) et un poste de l'ordre de 9'000 fr. à titre de TVA sur les deux premiers postes.

A teneur du dossier, l'appelant se serait acquitté du poste conséquent de la taxe de décharge, sans qu'aucun justificatif ne soit fourni par D_____ SARL ni sollicité de la part de celle-ci, comme l'a relevé l'intimé. La preuve du paiement de cette taxe par cette entreprise au centre d'élimination des déchets fait en effet défaut au

dossier. Faute de toute documentation exigée et produite par l'appelant à cet égard, ce poste du dommage allégué n'est pas établi.

En lien encore avec cette taxe de décharge, c'est à juste titre que le Tribunal a posé la question du bien-fondé de l'application de la TVA à celle-ci et donc du poste du dommage de l'ordre de 4'800 fr. (7,7% de 62'000 fr.). L'appelant ne s'est pas prononcé sur ce point en seconde instance. Il peut en être déduit qu'il n'a pas interpellé D_____ SARL en vue d'obtenir une suppression de ce poste de la facture ou à tout le moins des explications à ce sujet, comme l'on pouvait raisonnablement l'attendre de lui.

S'agissant du poste de 54'325 fr. relatif aux prestations d'évacuation, le Tribunal a relevé avec raison qu'aucune précision n'avait été fournie par l'appelant quant au nombre de collaborateurs étant intervenus et les heures qu'ils avaient effectuées. Il en sera conclu qu'il n'a pas sollicité de D_____ SARL le minimum de précisions requis sur les prestations facturées, comme toute personne raisonnable l'aurait fait.

En premier lieu, le devis de D_____ SARL faisait état de préparation, tri, mise en cartons et sacs, chargements et transports des biens à conserver vers le garde-meuble cantonal, mise en garde-meuble et inventaire. Or, comme l'intimé l'a relevé, ces prestations n'ont pas été fournies, puisqu'aucun bien n'a finalement été conservé. La facture, qui mentionne cette prestation non exécutée, reprend donc de façon infondée le montant total du devis de 54'325 fr.

En second lieu, le premier juge a calculé de façon correcte, sans être critiqué, que le montant facturé de 54'325 fr. correspondait à l'évacuation de 3.5 m² par collaborateur par jour, ce qui semble peu. Cela d'autant plus en sachant que l'entier du contenu du local était destiné à la destruction et qu'une grande partie de celui-ci consistait dans des cartons de livres sur palettes. A cet égard, l'intimé a relevé de façon convaincante le caractère anormalement élevé du montant de la facture, qui portait sur le débarras "*aisé et rapide à exécuter*" de biens déjà emballés et sur palettes en vue d'un transport maritime. Il ne s'agissait pas, selon lui, de procéder au déménagement d'un logement contenant des biens "*fragiles et de valeur*" à conditionner et remettre en place dans le lieu de destination.

En ne faisant pas valoir ces deux motifs de réduction auprès de D_____ SARL, l'appelant n'a pas respecté son obligation de minimiser le dommage.

4.2.2 Par ailleurs, le Tribunal a considéré avec raison qu'il pouvait également être reproché à l'appelant de n'avoir demandé un devis qu'à D_____ SARL.

Peu importe de savoir si, comme l'a soutenu l'intimé en première instance, la procédure de mise en concurrence selon l'accord intercantonal sur les marchés publics aurait dû être appliquée. Point n'est donc besoin de déterminer si l'appelant a fait appel à l'entreprise qu'il mandate habituellement, de sorte que l'évacuation

litigieuse ne pourrait être considérée comme un mandat isolé sous l'angle du seuil requis au-delà duquel une mise en concurrence est exigée aux termes dudit accord.

En effet, au vu de l'importance du montant du seul devis sollicité, l'appelant devait se renseigner sur les diverses variantes qui lui étaient offertes pour diminuer son dommage et ainsi solliciter à tout le moins un second devis d'une autre entreprise, comme l'aurait fait toute personne raisonnable. Cela d'autant plus que, contrairement à ce que soutient l'appelant, avant que celui-ci ne confie le mandat litigieux à D_____ SARL, l'intimé s'était plaint par écrit au département concerné du défaut de mise en concurrence, du choix de cette entreprise et du montant "*exorbitant*" de son devis.

Sur ces points, l'intimé a en outre soutenu de façon convaincante en première instance, sur la base de faits notoires et/ou non contestés, que D_____ SARL avait transporté le papier et le carton à l'usine de traitement des déchets de Cheneviers, qui se situait à vingt minutes du local, alors qu'à trois minutes se trouvait E_____ SA, une entreprise spécialisée dans la récupération gratuite du papier, à laquelle faisaient appel les autorités pour les bennes publiques à papier. Selon lui, cette entreprise pouvait même se charger de collecter directement le papier à récupérer et le payer. Or, l'appelant n'a pas allégué avoir ne serait-ce que considéré une telle option qui aurait été de nature à diminuer le temps nécessaire à l'évacuation et les coûts de celle-ci.

L'intimé a également exposé de manière crédible devant le Tribunal que l'entier du contenu du local avait été détruit, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée en déménagement de logements. Le dépôt aurait pu être vidé par une entreprise de débarras, probablement moyennant un coût moins élevé, ce qui aurait pu être confirmé par la demande d'un devis à une telle entreprise.

Il ressort de ce qui précède que le Tribunal a retenu à juste titre que l'appelant a manqué de vigilance dans la gestion de cette évacuation, ne recherchant aucune solution permettant d'en réduire le coût, alors même que l'intimé avait attiré l'attention de l'appelant sur ce point avant la survenance du dommage et exigé que des mesures soient prises pour le limiter. L'appelant a ainsi commis une faute concomitante justifiant la réduction de l'indemnité due par l'intimé.

La mesure de la réduction opérée par le Tribunal est adéquate, au regard de tous les éléments figurant au dossier. Celui-ci a fait un usage approprié du pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 44 CO.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimé a suffisamment établi les motifs conduisant à cette conclusion. Il ne pouvait être exigé de ce dernier qu'il prouve que moyennant les mesures raisonnables évoquées, le montant du dommage aurait effectivement été moins élevé et de combien. Il n'a en particulier

pas eu la possibilité de demander un devis à une autre entreprise. Lorsqu'il s'est vu communiquer celui de D_____ SARL, il ne disposait plus d'un accès libre au dépôt. Ensuite, celui-ci était vide.

Le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué - qui condamne l'intimé à s'acquitter d'une somme comprenant 90'000 fr. à titre de frais d'évacuation par D_____ SARL – sera dès lors confirmé.

5. 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 (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 5 juillet 2023 par l'ETAT DE GENÈVE contre le jugement JTBL/356/2023 rendu le 9 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9260/2021-22-OOD.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A_____ à payer à l'ETAT DE GENEVE la somme de 47'472 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite du dépôt du chemin 2_____ 11, [code postal] C_____, pour la période du 1^{er} février 2019 au 15 février 2021.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.