

# **GE\_GERICHTE ACJC/1265/2023 vom 2. Oktober 2023**

GE Cour de justice, 2023-10-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1265\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1265_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1265/2023 du 2 octobre 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1265/2023 del 2 ottobre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 144 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 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, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 1.5**

La valeur litigieuse de la présente affaire étant inférieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 CPC).

## **E. 2**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il avait connaissance de l'absence d'autorisations avant de signer le contrat de sous-location et d'avoir, ce faisant, nié à tort l'existence d'un défaut affectant les locaux. Il reproche ainsi au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimé à lui rembourser les loyers payés d'avance et les autres frais qu'il allègue avoir supportés en vue de débiter son activité.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir en cet état. Faute de

définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO). Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et

- 8/11 -

C/26179/2020 l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1 et 4A\_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2008/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). S'agissant des qualités éventuellement promises par le bailleur, le contrat doit être interprété conformément à l'art. 18 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_465/2010 du 30 novembre 2010 consid. 6). Lorsqu'il n'est pas possible de déterminer la volonté réelle et commune des parties quant à la signification d'une clause, il convient de l'interpréter selon le principe de la confiance en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LCHAT, op. cit., p. 303). Il n'est pas nécessaire d'aviser le bailleur de défauts dont celui-ci a déjà eu connaissance ou dont il aurait pu avoir connaissance (LCHAT, op. cit., p. 281).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que pendant toute la durée de la sous-location, les locaux n'ont pas pu être exploités selon la destination expressément prévue par le contrat, soit un « tea-room ». Il s'agit toutefois de déterminer si le sous-bailleur avait informé le sous-locataire lors de la conclusion du bail du fait que les autorisations nécessaires pour exploiter les locaux comme tea-room n'avaient pas encore été obtenues. Le Tribunal a retenu que dans le courrier du 22 avril 2020, le sous-locataire avait expressément reconnu qu'il le savait. En effet, il y rappelait avoir conclu avec le sous-bailleur un contrat de sous-location le 9 octobre 2018 en vue d'exploiter ensemble un tea-room et qu'ils avaient « convenu ensemble » qu'il incombait à ce dernier de « faire les démarches auprès des autorités administratives afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de l'établissement ». C'est d'ailleurs précisément ce qui a été fait puisqu'une demande d'autorisation de construire, en vue de l'aménagement d'un tea-room, a été déposée le 27 novembre 2018. L'appelant soutient en appel que, même si ledit courrier ne le précise pas, ce n'est qu'après la conclusion du contrat que les parties avaient convenu qu'il incombait au sous-bailleur d'effectuer les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations administratives. Cette explication n'empêche toutefois pas conviction, n'étant étayée par aucun autre élément que les déclarations subséquentes, contestées, du sous-locataire.

- 9/11 -

C/26179/2020 Les locaux n'étaient donc entachés d'aucun défaut, ce d'autant plus qu'ils pouvaient être utilisés pour y vendre des produits à l'emporter et que le sous-locataire y entreposait du matériel. Aucune réduction de loyer n'est par conséquent due et le jugement

sera confirmé sur ce point.

### **E. 3**

L'appelant fait encore grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimé à lui rembourser la somme de 2'670 fr., destinée selon lui à la caisse du futur établissement et par conséquent versée sans cause au sens de l'art. 62 CO.

#### **E. 3.1**

Celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (art. 62 al. 1 CO). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2). On peut également songer aux cas où le créancier effectue une prestation en vue d'une obligation future qui finalement ne se réalise pas (CHAPPUIS, Commentaire Romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 19 ad art. 62 CO). En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6; 127 III 519 consid. 2a). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, le bail de sous-location ayant couru du 15 septembre 2018 au 30 juin 2019, les sous-loyers dus s'élevaient à 14'962 fr. 50 (charges comprises). A teneur des pièces produites au dossier, l'appelant a effectué des virements d'un montant total de 12'120 fr., quand bien même les parties ne s'accordent pas sur les motifs de ces paiements. Il est toutefois admis que cette somme comprend six mois d'avance de loyer (9'450 fr.). S'agissant du solde de 2'670 fr., le sous-locataire prétend en appel qu'il était destiné à la caisse du futur établissement. Celui-ci n'ayant pas pu être exploité, il l'aurait versé sans cause (art. 62 CO), de sorte qu'il devrait lui être remboursé. Or, selon les règles du fardeau de la preuve, il lui appartenait d'établir ces éléments, ce en quoi il a échoué. En effet, ses déclarations s'agissant des virements effectués sont contradictoires. Par ailleurs, le fait qu'il aurait versé un quelconque montant pour la future caisse de l'établissement est peu crédible et ne repose sur aucune preuve si ce n'est ses propres déclarations, lesquelles ont été contestées par l'intimé. Par conséquent, il ne saurait être retenu que ce solde ait été versé à un autre titre que celui des sous-loyers dus et c'est en réalité le sous-locataire qui reste devoir au sous-bailleur un montant de 2'842 fr. 50 (14'962 fr. 50 - 12'120 fr.). Ce dernier

- 10/11 -

C/26179/2020 n'ayant toutefois pas pris de conclusions en ce sens, le jugement entrepris sera confirmé également sur ce point.

### **E. 4**

L'appelant fait enfin grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimé à l'indemniser pour la perte de ses biens.

#### **E. 4.1**

A la fin du bail, le locataire peut enlever les installations mobiles qui lui appartiennent, et qui peuvent être facilement séparées des locaux : appareils de cuisine, moquette, meubles,

rideaux, éclairage, raccordement téléphonique, accès internet, installation informatique, etc. (LACHAT, op. cit., p. 1071, ch. 5.2).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant se plaint du fait que l'intimé ne lui aurait pas restitué un certain nombre d'objets entreposés dans l'arcade et soutient, de façon nouvelle et irrecevable, que ce dernier s'en serait en réalité débarrassé. En appel, il ne reprend dès lors plus ses conclusions en restitution mais maintient uniquement ses conclusions subsidiaires, sollicitant le paiement de la contre-valeur desdits objets qu'il chiffre à 2'450 fr.

Il ne fournit cependant aucun justificatif permettant d'établir cette valeur. Le bordereau de preuves accompagnant la demande comprend une pièce 4ter dénommée « Justificatifs des biens acquis par A\_\_\_\_\_ (à produire) ». De tels justificatifs n'ont toutefois jamais été produits, de sorte que l'appelant a échoué à établir la contre-valeur des objets dont il sollicite la restitution. C'est donc à juste titre que le Tribunal a donné acte à l'intimé de son engagement à restituer à l'appelant un bain-marie et un tableau et débouté ce dernier de ses conclusions en paiement.

En définitive, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

#### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/26179/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/167/2023 rendu le 3 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26179/2020. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Madame Nevena PULJIC et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.