

# **GE\_GERICHTE ACJC/1469/2022 vom 14. November 2022**

GE Cour de justice, 2022-11-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1469\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1469_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1469/2022 du 14 novembre 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1469/2022 del 14 novembre 2022

## **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 de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3). En l'espèce, les dernières conclusions de l'intimée en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par les juges de première instance et vérifie si ceux-ci pouvaient admettre les faits qu'ils ont retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413, consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

## **E. 2**

L'appelante a allégué des faits nouveaux.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les faits nouveaux allégués par l'appelante sont irrecevables, car ils auraient pu l'être devant les premiers juges, sans que celle-ci n'explique pourquoi ils ne l'ont pas été.

## **E. 3**

Le Tribunal a considéré que la prétention en réparation du dommage de l'intimée, en lien avec l'arcade, correspondant aux loyers dus jusqu'à l'échéance du contrat, devait être

admise, celle-ci ayant démontré avoir tenté en vain de relouer les locaux suite à la résiliation anticipée du bail et l'appelante n'ayant pas démontré avoir versé les montants réclamés.

- 9/11 -

C/13279/2020 L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée avait "déployé de réels efforts" pour relouer les locaux.

### **E. 3.1**

Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO). Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 73). Lorsque le locataire donne lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé (ATF 127 III 548 consid. 5 et les références citées). Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu entre le départ du locataire et la relocation de la chose ou, si la chose n'est pas relouée, jusqu'à la première échéance contractuelle (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 883). Il s'agit de l'échéance pour laquelle le locataire aurait pu résilier le bail, si le bailleur n'avait pas fait application de l'article 257d al. 2 CO. Conformément aux articles 44 et 99 al. 3 CO, il appartient au bailleur de faire diligence pour relouer son bien et ainsi limiter au maximum son préjudice. Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer s'il avait recherché activement un nouveau locataire (ACJC/936/2006 du 11 septembre 2006 consid. 4; LACHAT, *op. cit.*, p. 884 et les références citées). Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le bien aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548 consid. 5 et 6; LACHAT, *op. cit.*, p. 884 et les références citées). Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Le fardeau de l'allégation objectif est le pendant du fardeau de la preuve, dont il ne saurait être dissocié. En effet, le fardeau de l'allégation ne peut, en vertu du droit fédéral, incomber qu'à la partie qui supporte le fardeau de la preuve, car lorsqu'à défaut d'allégations suffisantes, un état de fait déterminé ne peut pas être pris en considération ou demeure incertain, le juge doit trancher en défaveur de la partie qui supporte le fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4P.263/2003 du 1er avril 2004 consid. 3.2.1 et les références citées; ATF 97 II 339 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5P.322/1996 du 12 décembre 1996 consid. 2.1).

- 10/11 -

C/13279/2020

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'intimée a démontré par pièces avoir publié, chaque mois dès la libération des locaux et jusqu'en octobre 2020, une annonce offrant l'arcade en location, mais sur un seul site, et sans qu'il ne ressorte des factures produites si la publication était hebdomadaire ou mensuelle, les montants facturés étant très variables. Elle soutient avoir en outre affiché un flyer dans les immeubles voisins, sans préciser lesquels ou leur nombre ni à quel moment.

Elle n'a pas non plus précisé à quelle date elle avait fait poser le panneau indiquant que l'arcade était à louer. Par ailleurs, elle n'a pas sollicité son audition ni celle de témoins pour prouver avoir déployé des efforts suffisants en vue de tenter de relouer les locaux litigieux après le départ anticipé de l'appelante, alors qu'il lui incombait de le faire, vu la contestation de l'appelante sur ce point. Dès lors, c'est à tort que le Tribunal a considéré que l'intimée avait démontré avoir déployé tous les efforts que l'on pouvait attendre d'elle pour relouer les locaux. Les éléments figurant au dossier sont insuffisamment détaillés pour parvenir à une telle conclusion. Faute d'avoir pris toutes les mesures nécessaires à la diminution de son dommage, l'intimée ne pouvait ainsi prétendre à la réparation de celui-ci, correspondant aux loyers qu'elle aurait touchés si le bail n'avait pas été résilié de manière anticipée. En revanche, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le solde de l'indemnité pour occupation illicite relative au mois de mars 2019 était dû, l'appelante n'ayant pas prouvé s'en être acquittée, alors qu'elle occupait encore les locaux. Le jugement sera ainsi annulé en ce qu'il condamne l'appelante à verser à l'intimée la somme de 36'200 fr. mais sera confirmé s'agissant du montant de 1'273 fr. 95.

#### **E. 4**

Les autres griefs soulevés par l'appelante, de constatation manifestement inexacte des faits et de violation de son droit d'être entendue, n'ont pas à être examinés plus avant, compte tenu de ce qui précède.

En tout état, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'instruire la question de savoir si la chose louée avait été affectée de défauts et s'il en résultait une créance en faveur de l'appelante, dans la mesure où celle-ci n'avait de toute façon pas chiffré ses prétentions opposées en compensation ni formé de demande reconventionnelle en réduction de loyer.

#### **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/13279/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2022 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/215/2022 rendu le 18 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13279/2020. Au fond : Annule le chiffre 4 du dispositif de ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'273 fr. 65. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie RAPP

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.

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