

## **GE\_GERICHTE C/21446/2013 vom 26. Juni 2015**

GE Cour de justice, 2015-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_21446\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21446_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/21446/2013 du 26 juin 2015

IT: GE\_GERICHTE C/21446/2013 del 26 giugno 2015

### **Regeste**

PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT) ; ÉTAT DES LIEUX(CHOSE LOUÉE) ; REMISE EN L'ÉTAT ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL); SÛRETÉS | CO.260A.1; CO.267.1;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 23.05.2016 C/21446/2013

PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT) ; ÉTAT DES LIEUX(CHOSE LOUÉE) ; REMISE EN L'ÉTAT ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL); SÛRETÉS | CO.260A.1; CO.267.1;

C/21446/2013 ACJC/720/2016 du 23.05.2016 sur JTBL/806/2015 ( OBL ) , JUGE  
Descripteurs : PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT) ; ÉTAT DES LIEUX(CHOSE LOUÉE) ; REMISE EN L'ÉTAT ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL); SÛRETÉS Normes : CO.260A.1; CO.267.1; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21446/2013 ACJC/720/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 23 MAI 2016 Entre A\_\_\_\_\_ GmbH , ayant son siège \_\_\_\_\_ (Schwytz), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2015, comparant en personne, et B\_\_\_\_\_ SA , ayant son siège \_\_\_\_\_ (Genève), intimée, comparant par Me Philippe EIGENHEER, avocat, rue Bartolini 6, case postale 5210, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 26 juin 2015, expédié pour notification aux parties le 1 er juillet 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions des parties en libération des sûretés (ch. 1 du dispositif), a condamné B\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ GMBH la somme de 1'515 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014 (ch. 2), a écarté l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ SA au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à due concurrence (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). En substance, les premiers juges ont retenu que seules les prétentions de la bailleresse, s'agissant de la prise en charge, par la locataire, de la remise en état des dégâts aux murs et portes des locaux litigieux étaient fondées, estimant ainsi que la clé d'accès aux locaux restituée tardivement par la locataire ne justifiait pas une indemnité pour occupation illicite des locaux et que la bailleresse avait par ailleurs tacitement accepté l'installation de climatiseurs, dont elle ne pouvait dès lors demander la suppression aux frais de sa locataire. Le Tribunal a enfin constaté que la bailleresse avait opté pour une poursuite ordinaire, plutôt qu'en réalisation de gage, de sorte qu'elle pourrait requérir la continuation de la poursuite, les sûretés devant être libérées en faveur de la locataire. Dans la mesure où les conclusions tendant à la libération des sûretés excédaient sa compétence à raison de la matière, le Tribunal les a déclarées irrecevables. B. a. Par acte

expédié le 24 août 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ GMBH (ci-après : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1, 3 et 4 du dispositif. Elle conclut, principalement, à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui payer les montants de 12'130 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 23 mai 2013, 1'414 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, 469 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, 1'023 fr. 30 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, 492 fr. 50 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014 et 988 fr. 20 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, à ce que l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ SA au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 12'130 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 23 mai 2013, de 1'414 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, de 469 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, de 1'023 fr. 30 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, de 492 fr. 50 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, ainsi que de 988 fr. 20 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014 soit levée, à ce que la partie adverse soit condamnée au paiement du montant de 103 fr., à titre de frais de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à ce qu'elle soit autorisée à solliciter auprès de la banque C\_\_\_\_\_ SA le versement des sûretés consignées sous compte IBAN n° 2\_\_\_\_\_, ainsi qu'auprès de D\_\_\_\_\_ SA, référence 3\_\_\_\_\_, les montants à concurrence de 12'130 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 23 mai 2013, de 1'414 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, de 469 fr. 80 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, de 1'023 fr. 30 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, de 492 fr. 50 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, ainsi que de 988 fr. 20 avec intérêt à 5% dès le 26 mai 2014, et à ce que B\_\_\_\_\_ SA soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. b. Dans sa réponse du 28 septembre 2015, B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la locataire) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement, à son rejet, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de sa partie adverse de toutes autres ou contraires conclusions. c. Par réplique du 27 octobre 2015 et duplique du 19 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. d. Les parties ont été avisées le 19 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. Les parties ont été liées par des baux portant sur des surfaces commerciales de 254,5 m<sup>2</sup> et 76 m<sup>2</sup>, au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que sur plusieurs places de parking et un box, à l'adresse \_\_\_\_\_ à Genève. B\_\_\_\_\_ SA est locataire des locaux de 254,5 m<sup>2</sup> depuis 1996 et de ceux de 76 m<sup>2</sup> depuis 2005. b. S'agissant des locaux de 254,5 m<sup>2</sup>, une garantie de loyer a été constituée auprès de D\_\_\_\_\_ SA en date du 14 février 2003, pour un montant de 15'591 fr. (référence n° 3\_\_\_\_\_). S'agissant des locaux de 76 m<sup>2</sup>, une garantie de loyer a été constituée auprès de C\_\_\_\_\_ SA en date du 10 février 2009 pour un montant de 11'688 fr. (compte n° 2\_\_\_\_\_). Enfin, s'agissant des différents emplacements de parking et du box, une garantie bancaire a été constituée auprès de C\_\_\_\_\_ SA, pour un montant de 2'610 fr. (compte n° 2\_\_\_\_\_). c. Le 15 janvier 2009, la bailleresse a donné l'autorisation à la locataire d'entreprendre certains travaux dans les locaux, soit la pose d'un parquet flottant, le rafraîchissement de la peinture et la pose d'un câblage électrique permettant de relier les locaux. Elle précisait qu'à la fin du bail, elle n'exigerait pas la remise en état des locaux pour ce qui était du parquet, mais que ce serait le cas pour les autres travaux autorisés. d. En juillet 2011, la bailleresse a écrit une lettre circulaire à tous les locataires de l'immeuble, afin de les avertir de ce que des travaux de remplacement des vitrages allaient être entrepris. Ce courrier précisait : « Concernant les appareils de climatisation, il conviendra à chaque propriétaire des appareils d'effectuer les démarches nécessaires pour leur installation ». e. Le 14 janvier 2013, les parties ont signé un nouveau contrat de bail, portant sur la location de l'entier de la surface commerciale, soit 330,5 m<sup>2</sup>, reprenant les deux baux distincts précédemment conclus. Le contrat a été conclu pour une

durée fixe de deux mois, du 1<sup>er</sup> février au 31 mars 2013. Le loyer a été fixé à 18'177 fr., charges non comprises, pour toute la durée du bail. f. Tous les contrats sont venus à échéance, respectivement ont été résiliés, pour le 31 mars 2013. g. Un état des lieux de sortie a été fixé au 25 mars 2013 pour la restitution des locaux de 76 m<sup>2</sup>. Il ressort du procès-verbal dressé à cette occasion que « [la] locataire reconnaît être responsable des dégâts suivants : - les lattes du parquet ont bougé, - trous sur les murs : 24, - WC : électricité ampoule sur fils, - local 4 : 1 prise cassée, - hall : peinture porte extérieure notamment autour de la serrure, - clés porte communication local 4 et 5 manquent, - 1 clé armoire local 3 manque, - traces de coups sur les cadres de porte + traces sur les murs. Il autorise la gérance à faire exécuter les réparations nécessaires et s'engage à lui rembourser les factures y relatives. » Les locataires reprenant le local se sont engagés à effectuer les travaux de peinture dans les locaux et à fournir une attestation à la bailleuse. Le représentant de la locataire a mentionné les réserves suivantes sur l'état des lieux : « délai trop court, avons été avisés vendredi soir 22/3 pour le lundi 25/03. Travaux lors de reprise du bail du locataire précédent. Câblage réseau informatique, parquet + peinture . ». h. L'état des lieux pour la restitution de la surface de 254,5 m<sup>2</sup> a eu lieu le 28 mars 2013. Le procès-verbal mentionne que : « [la] locataire reconnaît être responsable des dégâts suivants : - percement dans la vitre et le cadre de la fenêtre pour les 2 airs conditionnés installés, - peinture sur les murs avec traces et divers trous et clous, - diverses traces sur les parquets, de passage et de meubles et latte écartées, - différentes clés qui manquent sur les portes + enlèvement des plaques diverses, - enlèvement de l'appareil peintreuse sur le mur du hall 1, - remplacement du bouchon du lavabo local accès WC, - remplacement charnière cassées armoire cuisine et traces noires sur inox évier, - luminaires qui manquent dans salle de bain (ampoules sur fils), - joint des faïences local accès WC + porte-linge à refixer au mur, - enlèvement cadre condamnation porte d'entrée local 7, - changement serrures des 2 caves suite perte des clés, - enlèvement du tableau aimanté local 5, - enlèvement des stores à lamelles verticales locaux 3-4-5-6 et 7, - rendre 1 clé d'entrée manquant avec carte de sécurité clés (carte rendue le 28.3.03), - remplacement cylindre porte local 7 sans clé. Il autorise la gérance à faire exécuter les réparations nécessaires et s'engage à lui rembourser les factures y relatives ». Le représentant de la locataire a mentionné les réserves suivantes sur l'état des lieux : « avons pris les locaux en mai 1996 et avons fait réaliser en 2 ans une peinture complète, toute l'électricité, et pose du parquet (factures à disposition). L'état actuel consiste en l'usure normale, pas de responsabilité !!! ». i. Le même jour, la bailleuse a adressé un courrier recommandé à la locataire, pour lui faire part de défauts supplémentaires dans le local de 76 m<sup>2</sup>, soit : « - percement du cadre métallique de la fenêtre pour passer un climatiseur qui est resté sur place, - le mur dans une des pièces (local 5 selon plan annexé) présente des plaques de plâtre sur le point de se décoller, - les clés de la cave 11, ne nous ont pas été restituées ». j. Le 18 avril 2013, la bailleuse a adressé un courriel à la locataire, lui indiquant que toutes les clés n'avaient pas été rendues, si bien que l'on ne pouvait pas considérer que les locaux avaient été restitués. De plus, le box n° 41 n'avait pas été rendu et dès lors, les loyers étaient dus dès le 1<sup>er</sup> avril 2013. Finalement, la bailleuse réclamait des dommages-intérêts pour occupation illicite. k. Le 19 avril 2013, la locataire a répondu à la bailleuse afin de l'informer que la dernière clé avait été récupérée auprès d'une collaboratrice qui était en vacances et de lui demander si cette clé devait être envoyée ou apportée directement dans les bureaux. Il était également précisé que la locataire avait procédé à des travaux dans les locaux de 256 m<sup>2</sup> (sic), pour un montant de 50'000 fr. Finalement, la locataire a indiqué que le box n° 41 avait été restitué en date du 25 mars

2013. Elle demandait la restitution des garanties de loyer. l. Le 17 mai 2013, la locataire a averti la bailleresse que la dernière clé avait été envoyée par courrier recommandé à l'adresse \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_, mais que le courrier était revenu avec la mention « a déménagé ». Elle demandait à nouveau que les garanties bancaires soient libérées. m. Le 21 mai 2013, la bailleresse a répondu que la locataire connaissait sa nouvelle adresse, qui figurait sur le bail de janvier 2013, et déclinait ainsi toute responsabilité quant à la réception tardive de la clé. n. Le même jour, la locataire a informé la bailleresse que la clé serait envoyée le lendemain à la nouvelle adresse communiquée. Elle précisait qu'il n'y avait jamais eu de clé pour le box n° 41. Elle sollicitait à nouveau la libération des garanties de loyer. o. Dans un échange de courriels, la locataire a précisé à la bailleresse s'être rendue sur les lieux et avoir constaté que le box n° 41 n'avait pas de serrure et qu'une voiture y était stationnée. p. Le 29 avril 2014, la bailleresse a proposé à la locataire de venir démonter les climatiseurs et de les évacuer dans la semaine. q. Le 1<sup>er</sup> mai 2014 la locataire a répondu qu'elle ferait désinstaller les climatiseurs dans les plus brefs délais, bien que ces installations apportent une plus-value aux locaux. r. La bailleresse a entrepris plusieurs travaux dans les locaux, à savoir : · fourniture et pose d'un verre isolant, ainsi que réparation du cadre métallique abîmé par la pose du climatiseur dans les locaux de 256 m<sup>2</sup> (sic) pour un montant de 1'414 fr. 80 (facture du 9 mai 2014); · dépose et stock du climatiseur dans les locaux de 256 m<sup>2</sup> (sic) pour un montant de 469 fr. 80 (facture du 20 mai 2014); · travaux de peinture et de masticage de trous dans les locaux de 256 m<sup>2</sup> (sic) pour un montant de 1'023 fr. 30 (facture du 11 avril 2014); · travaux de peinture et de masticage de trous dans les locaux de 76 m<sup>2</sup> pour un montant de 492 fr. 50 (facture du 19 avril 2014); · réparation du cadre métallique de la fenêtre, dépose et stock du climatiseur dans les locaux de 76 m<sup>2</sup> pour un montant de 988 fr. 20 (facture du 20 mai 2014). s. Le 28 avril 2014, la bailleresse a fait notifier à la locataire un commandement de payer n° 1 \_\_\_\_\_ portant sur les montants de 11'956 fr. et 694 fr. 80 à titre de dommages-intérêts pour occupation illicite, 1'090 fr. 80, 1'090 fr. 80, 492 fr. 50 et 1'023 fr. 30 à titre de réfection des locaux suite aux dégâts causés par la locataire, et enfin 1'616 fr. à titre de chauffage et frais accessoires. Le commandement de payer a été frappé d'opposition. t. Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 7 octobre 2013, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 27 janvier 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2014, la locataire a conclu à ce que le Tribunal ordonne la libération des garanties de loyer, soit 11'688 fr. pour la surface de 76 m<sup>2</sup> et 15'591 fr. pour la surface de 254,5 m<sup>2</sup>. Initialement enregistrées sous deux causes distinctes, les procédures ont été jointes par le Tribunal. u. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 26 mai 2014, la bailleresse a conclu à ce que la locataire soit condamnée à lui verser les sommes de 12'130 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 23 mai 2013, 1'414 fr. 80, 469 fr. 80, 1'023 fr. 30, 492 fr. 50, 988 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 26 mai 2014, à ce que l'opposition formée au commandement de payer à concurrence de 12'130 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 23 mai 2013, 1'414 fr. 80, 469 fr. 80, 1'023 fr. 30, 492 fr. 50 et 988 fr. 20, avec intérêts à 5% dès le 26 mai 2014, à ce que la locataire soit condamnée à lui verser la somme de 103 fr. à titre de frais de poursuite et à ce qu'elle soit autorisée à solliciter le versement des sûretés en sa faveur, à concurrence des montants susmentionnés et lui accorder un délai pour former contre la locataire une demande additionnelle pour le remplacement de deux cadres de fenêtres métalliques et autres dégâts signalés. v. Par mémoire du 26 juin 2014, la locataire a persisté dans ses conclusions sur demande

principale et conclu au rejet de la demande reconventionnelle. w. Lors de l'audience du 18 décembre 2014 du Tribunal, la représentante de la bailleuse a expliqué que la phrase « Concernant les appareils de climatisation, il conviendra à chaque propriétaire des appareils d'effectuer les démarches nécessaires pour leur installation » de la lettre circulaire de juillet 2011 avait pour but d'éviter des installations clandestines, la bailleuse invitant par ce courrier les locataires à entreprendre des démarches auprès des autorités compétentes. Elle a admis, lors de cette audience, que la bailleuse avait connaissance du fait que certains des locataires avaient installé des climatiseurs et que dans un tel cas de figure elle n'entreprenait aucune démarche en cours de bail, mais demandait aux locataires concernés, en fin de bail, de remettre les locaux en état. Quant à la locataire, elle a indiqué avoir obtenu une autorisation écrite pour la pose des climatiseurs, mais n'a toutefois pas été en mesure de la produire, sa partie adverse contestant par ailleurs ce fait. S'agissant des jeux de clés donnant accès aux locaux de 254,5 m<sup>2</sup>, elle a dit en avoir reçu treize ou quatorze au total. x. Par ordonnance du 27 février 2015, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves, estimant en particulier inutile l'audition des deux témoins portés sur la liste de la locataire, et a imparti aux parties un délai pour le dépôt de leurs plaidoiries finales. y. Dans le cadre de ces dernières, les parties ont persisté dans leurs conclusions, la bailleuse ayant toutefois renoncé à sa conclusion visant à lui accorder un délai pour former contre la locataire une demande additionnelle pour le remplacement de deux cadres de fenêtre métalliques et autres dégâts signalés. La cause a ainsi été gardée 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). 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 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de première instance portent sur un montant total de 16'519 fr. 40, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. 1.3 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Afin de respecter l'exigence de motivation, l'appelant « doit expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié [...] par référence à l'un ou à l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 [CPC]. [...] L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs » (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). Un appel non motivé est irrecevable (Jeandin, op. cit., n. 1 ad art. 311 CPC). En l'espèce, si la structure du mémoire d'appel n'est pas irréprochable, comme le relève l'intimée, force est toutefois de constater qu'il contient à la fois une motivation et une critique de la décision entreprise, de sorte qu'il ne saurait être déclaré irrecevable pour ce motif. 1.4 L'appel ayant au surplus été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable. 1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir méconnu l'existence d'une convention d'indemnisation entre les parties, résultant de l'état des lieux de sortie du 28 mars 2013 s'agissant des locaux de 254,5 m<sup>2</sup>. Elle soutient à ce titre que ce document mettait notamment à charge de la locataire le remplacement des vitrages et cadres métalliques de fenêtre percés pour l'installation de

deux climatiseurs, sans que la locataire n'ait émis de réserve à ce propos, ses seules réserves portant sur l'état d'usure des locaux (« avons pris les locaux en mai 1996 et avons fait réalisé en 2 ans une peinture complète, toute l'électricité, et pose du parquet (factures à disposition). L'état actuel consiste en l'usure normale, pas de responsabilité !!! » ). 2.1 Un état des lieux de sortie signé, par lequel le locataire se reconnaît responsable des défauts mentionnés et accepte de s'acquitter des coûts de réparation correspondant, vaut convention d'indemnisation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.261/2006 du 1<sup>er</sup> novembre 2006 consid. 3.2.10; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 37 ad art. 267-267a CO; Higi, Commentaire zurichois, n. 134 ss ad art. 267 CO). Ainsi, se pose avant tout la question de savoir si, en l'espèce, l'état des lieux de sortie signé par les parties vaut convention d'indemnisation, compte tenu de la réserve inscrite par la locataire sur ce document. Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art. 18 al. 1 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; arrêt du Tribunal fédéral 4C.374/2006 du 15 mars 2007 consid. 2.2.1). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2 et les références doctrinales). 2.2 En l'espèce, il ne fait guère de doute, au vu de la réserve émise par la locataire, qui termine celle-ci par « L'état actuel consiste en l'usure normale, pas de responsabilité !!! », qu'aucune convention d'indemnisation n'a été conclue le 28 mars 2013. Peu importe à cet égard que, dans les explications qu'elle fournit avec sa réserve, la locataire ne mentionne pas expressément les dégâts causés par la pose des climatiseurs. Force est en tous cas d'admettre qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties, les intentions subjectives des parties divergeant manifestement; par ailleurs, la bailleuse ne pouvait considérer, objectivement, que la locataire acceptait sa convention d'indemnisation, même sur ce seul point, vu la réserve générale émise à cette occasion. 2.3 Faute de convention d'indemnisation, se pose la question de savoir si, comme l'ont retenu les premiers juges, la bailleuse a donné son accord tacite pour l'installation de climatiseurs, sans réserver son droit à demander la remise en état des locaux en fin de bail. En vertu de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le deuxième alinéa de la même disposition stipule par ailleurs que lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit. Si le législateur a prescrit, à l'art. 260a CO, l'existence d'un accord écrit du bailleur, c'est avant tout pour des motifs de sécurité juridique, à savoir afin de faciliter la preuve et éviter des conflits en fin de bail. Cette forme écrite ne constitue dès lors pas une forme qualifiée au sens de l'art. 11 CO, de sorte qu'elle n'est pas une condition de validité de l'accord (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 827; Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 13 ad art. 260a CO). En effet, si le bailleur n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qu'il se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite, il peut commettre, selon les circonstances, un

abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (Lachat, op. cit., p. 827-828 ; Bohnet/Montini, op. cit., n. 13 ad art. 260a CO). 2.4 En l'espèce, la locataire et les premiers juges se sont fondés sur la seule lettre circulaire de la bailleuse datée du mois de juillet 2011 pour considérer que celle-ci avait accepté, tacitement, la pose de climatiseurs dans les locaux. Cette appréciation n'est pas soutenable, tant il est vrai que l'on ne saurait considérer, sur la base de cette unique pièce, que la bailleuse ait donné son consentement à la pose des climatiseurs. Les termes employés dans cette lettre circulaire sont bien trop vagues pour permettre d'établir que la bailleuse avait connaissance du fait que l'intimée avait procédé à l'installation de climatiseurs dans ses locaux, et encore moins qu'elle avait toléré une telle installation. Ladite lettre n'indique en effet pas clairement que la pose de climatiseurs était tolérée sans condition, mais invitait au contraire les locataires concernés (et non désignés) à entreprendre les démarches nécessaires pour leur installation, dont pourrait faire partie celle de solliciter une autorisation formelle de sa part. Dans la mesure où la locataire échoue à prouver qu'elle avait été autorisée à installer des climatiseurs dans ses locaux, c'est à tort que les premiers juges ont débouté la bailleuse de ses conclusions en paiement relatives aux dégâts causés par la pose des climatiseurs dans les locaux de 254,5 m<sup>2</sup>. Le même raisonnement est par ailleurs applicable aux dégâts causés par la pose du climatiseur dans les locaux de 76 m<sup>2</sup>. Ainsi, le jugement entrepris sera annulé sur ce point et la créance de la bailleuse envers la locataire être admise à hauteur de 2'872 fr. 80. 3. L'appelante fait également grief au Tribunal de ne pas être entré en matière sur ses prétentions en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux entre le 1<sup>er</sup> avril et le 22 mai 2013, soit une créance de 12'130 fr. 80, considérant à cet égard que les locaux de 254,5 m<sup>2</sup> n'avaient pas été entièrement restitués à la fin du bail, faute à la locataire d'avoir rendu le dernier des treize ou quatorze jeux de clés et de n'avoir pas débarrassé les deux climatiseurs qu'elle avait fait installer. 3.1 Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et références citées), notre Haute Cour a rappelé que la restitution des locaux n'intervient que lorsque le locataire a restitué toutes les clés et entièrement vidé les pièces, et que le locataire qui enfreint ses devoirs en matière de restitution découlant de l'art. 267 al. 1 CO doit des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO, le bailleur pouvant notamment obtenir le remboursement des frais qu'il a dû assumer si le locataire a omis de vider et/ou de nettoyer les locaux, dans la mesure où l'on attend en principe du locataire qu'il vide entièrement les locaux et les nettoie. L'intention de restituer les locaux doit être clairement exprimée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.2). 3.2 En l'espèce, il ne fait aucun doute que les parties se sont entendues sur une restitution des locaux, puisqu'un état des lieux de sortie contradictoire a bien eu lieu et que tous les jeux de clés, à l'exception d'une clé, ont été restitués, les locaux étant au demeurant vides, sous réserve de deux climatiseurs qu'aucune des parties ne souhaitait conserver. Ainsi, les seules prétentions que pouvait faire valoir l'appelante s'agissant de la restitution tardive de la dernière clé auraient été en remboursement des frais de remplacement de celle-ci, voire de remplacement de l'intégralité des cylindres des locaux, ce à quoi elle a manifestement renoncé. A l'inverse, elle a fait valoir ses droits s'agissant de la question des climatiseurs, en réclamant à l'intimée les frais liés à la dépose et au débarras de ceux-ci. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal l'a déboutée de ses conclusions en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux de 254,5 m<sup>2</sup>. 4. Enfin, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclarées irrecevables ses conclusions en libération des sûretés. 4.1 Le bailleur qui dispose d'une créance contre son locataire peut exiger, en cours ou en fin de bail, la libération des sûretés en sa faveur, à due concurrence, notamment

lorsqu'il a obtenu un jugement entré en force, qui condamne le locataire à lui payer le montant litigieux (art. 257e al. 3 CO). Dans cette hypothèse, et nonobstant le fait que le bailleur a éventuellement également agi par la voie de poursuite, le jugement qui constate la créance et condamne le locataire à payer au bailleur le montant de celle-ci, doit préciser que le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue, pour autant naturellement que le bailleur ait pris une conclusion dans ce sens (SVIT – Kommentar, n. 24 ad art. 257e CO; Lachat, op. cit., p. 361; Bohnet/ Montini, op. cit., n. 35 ad art. 257e CO). 4.2 En l'espèce, tel est bien le cas, de sorte que le grief de l'appelante est fondé. Dans la mesure où, sur la somme globale de 4'388 fr. 60, 2'907 fr. 90 concernant les locaux de 254,5 m<sup>2</sup>, c'est cette dernière somme qui pourra être prélevée sur la garantie constituée auprès de D\_\_\_\_\_ SA, tandis que le solde de 1'480 fr. 70 pourra être prélevé sur la garantie constituée pour les locaux de 76 m<sup>2</sup> auprès de C\_\_\_\_\_ SA. 4.3 Le jugement entrepris sera dès lors modifié dans le sens qui précède. 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, 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 24 août 2015 par A\_\_\_\_\_ GMBH contre le jugement JTBL/806/2015 rendu le 26 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21446/2013. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ GMBH la somme de 4'388 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014. Autorise A\_\_\_\_\_ GMBH à prélever la somme de 2'907 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014, sur la garantie de loyer constituée auprès de D\_\_\_\_\_ SA en date du 14 février 2003 (référence n° 3\_\_\_\_\_). Autorise A\_\_\_\_\_ GMBH à prélever la somme de 1'480 fr. 70, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014, sur la garantie de loyer constituée auprès de C\_\_\_\_\_ SA en date du 10 février 2009 (compte n° 2\_\_\_\_\_). Confirme ledit jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité 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.

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