

GE_GERICHTE C/25919/2015 vom 17. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25919_2015

FR: GE_GERICHTE C/25919/2015 du 17 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/25919/2015 del 17 marzo 2017

Regeste

LOYER INITIAL ; TERME DE CONGÉ ; SOUS-LOCATION ; OBLIGATION DE RÉDUIRE LE DOMMAGE | CO.264; CO.259a; CO.259d

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 05.02.2018 C/25919/2015

LOYER INITIAL ; TERME DE CONGÉ ; SOUS-LOCATION ; OBLIGATION DE RÉDUIRE LE DOMMAGE | CO.264; CO.259a; CO.259d

C/25919/2015 ACJC/136/2018 du 05.02.2018 sur JTBL/252/2017 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : LOYER INITIAL ; TERME DE CONGÉ ; SOUS-LOCATION ; OBLIGATION DE RÉDUIRE LE DOMMAGE Normes : CO.264; CO.259a; CO.259d En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25919/2015 ACJC/136/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers du LUNDI 5 FEVRIER 2018 Entre A_____ SARL , sise _____ (Genève), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2017, comparant par Me Magda KULIK, avocate, rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et 1) B_____ , sise _____ Genève, intimée, 2) Monsieur C_____ , domicilié _____ Genève, autre intimé, comparant tous deux par Me Philippe EIGENHEER, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 17 mars 2017, expédié pour notification aux parties le 20 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevables les conclusions de A_____ SARL en fixation du loyer initial (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ SARL à payer à C_____ la somme de 20'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er juin 2015 (ch. 2), a déclaré non fondées les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n os 1_____ et 2_____, 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, faute pour A_____ SARL d'avoir contesté le loyer initial dans le délai légal de trente jours, et en l'absence de motifs de nullité de celui-ci, ses conclusions en fixation du loyer initial étaient irrecevables. Les premiers juges ont par ailleurs considéré que le bail avait pris fin au 30 septembre 2015, faute de résiliation valable avant cette date, retenant dès lors que les loyers de février à septembre 2015 étaient dus. Enfin, le Tribunal a considéré que la sous-locataire n'avait pas informé le sous-bailleur de l'existence de défauts au cours de leur relation contractuelle, de sorte qu'aucune réduction de loyer ne pouvait être octroyée, ni aucun dommages-intérêts en lien avec les défauts invoqués. B. a. Par acte déposé le 26 avril 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ SARL (ci-après : la sous-locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce qu'il soit constaté que le bail entre C_____

et A_____ SARL a pris fin le 31 janvier 2015, à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui verser un montant de 20'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er novembre 2013, à ce que la validité des oppositions formées aux poursuites n os 1_____ et 2_____ soit confirmée et au déboutement de sa partie adverse de toute autre conclusion, avec suite de frais judiciaires et dépens. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'il soit constaté qu'elle ne doit plus aucun montant à C_____. Plus subsidiairement, elle s'engage à verser en mains de C_____ le montant de 200 fr. Encore plus subsidiairement, elle conclut à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour qu'il procède à des mesures d'instructions complémentaires et rende une nouvelle décision. b. Dans sa réponse du 29 mai 2017, C_____ (ci-après : le sous-bailleur ou l'intimé) conclut à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont répliqué et dupliqué en date des 20 juin et 12 juillet 2017, en persistant dans leurs conclusions. d. Elles ont été avisées le 9 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. C_____, exploitant en raison individuelle un commerce à l enseigne « B_____ », loue à D_____ une arcade de 145 m² au rez-de-chaussée, une arcade de 62.5 m² au rez inférieur et un dépôt de 35 m² au rez inférieur de l'immeuble sis route E_____ à Genève. Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1 er octobre 1997 au 30 septembre 2002, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer a été fixé à 50'988 fr. par année, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. Les charges ont été fixées à 4'680 fr. par année. L'immeuble est géré par F_____ (ci-après : F_____). b. Le 19 novembre 2013, le locataire a annoncé à F_____ qu'il souhaitait diversifier l'offre de sa [type de magasin] en proposant un département spécialisé dans [type de bien spécialisé] et souhaitait obtenir son accord pour sous-louer le rez inférieur de 62.5 m² à la société A_____ SARL pour un sous-loyer de 1'200 fr. par mois et une somme de 700 fr. par mois à titre de participation aux charges et en contrepartie des prestations suivantes : mise à disposition d'une vitrine au rez de la route E_____, dédiée à son offre [type de bien spécialisé] , mise à disposition de présentoirs et de l'éclairage existant, chauffage des locaux, électricité, boîte-aux-lettres séparée, toilettes séparées et réservées, centrale téléphonique, fax, ligne ADSL et routeur, réseau informatique et serveur, usage du coffre-fort et centrale d'alarme reliée à la centrale d'intervention SIR. c. Le 12 décembre 2013, le locataire a conclu un contrat de sous-location avec A_____ SARL pour l'arcade de 62.5 m² . Le contrat de sous-location a été conclu pour une durée initiale de neuf mois, du 1 er décembre 2013 au 30 septembre 2014, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant le préavis de six mois. Le loyer a été fixé à 14'400 fr. par année, ajusté en fonction et proportionnellement au loyer principal indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. La participation aux charges a été fixée à 700 fr. par mois. Cette somme était due en contrepartie des prestations suivantes : mise à disposition d'une vitrine au rez-de-chaussée pendant toute la durée du bail, chauffage des locaux, mise à disposition de présentoirs et de l'éclairage existant, boîte-aux-lettres séparée, toilettes séparées et réservées, centrale téléphonique, fax, ligne ADSL et routeur, ainsi que réseau informatique et serveur. Une garantie bancaire de 3'600 fr. devait être constituée par la sous-locataire. d. Par avenant du 17 décembre 2013, des services offerts par le sous-bailleur ont été ajoutés, soit l'usage de la centrale d'alarme reliée à la centrale d'intervention SIR et l'usage du coffre-fort et, dès lors, la contribution aux charges a été augmentée à 1'300 fr. par mois. L'avenant prévoyait également que la sous-locataire prenait à sa charge 50% des frais d'électricité. Les autres conditions du sous-bail restaient inchangées. e. Le 24 décembre 2013, F_____ a donné un préavis

favorable à la sous-location, à condition que le sous-bail soit conclu pour une durée de douze mois, du 1^{er} février 2014 au 31 janvier 2015 pour l'arcade de 62.5 m² et que le sous-loyer, toutes charges comprises, soit fixé à 1'900 fr. par mois. Elle a précisé que ces conditions devaient être portées à la connaissance de la sous-locataire et que son autorisation n'entrerait en force que moyennant le respect de toutes les conditions susmentionnées. f. Par courriel du 22 janvier 2014 et courrier recommandé du 13 février 2014, C_____ a fait part à G_____, représentant de la sous-locataire, de son inquiétude quant à leurs relations contractuelles. En effet, le loyer était systématiquement payé en retard et parfois seulement partiellement et la garantie bancaire n'avait pas encore été constituée. Il demandait ainsi que la garantie bancaire soit constituée et qu'un extrait des poursuites de A_____ SARL lui soit envoyé. g. Le 12 avril 2014, G_____ a proposé au sous-bailleur de rendre le local à la fin du mois, car la situation était tendue, notamment à cause du fait que C_____ refusait que des autocollants soient collés sur la vitrine pour indiquer la présence de A_____ SARL. Il indiquait dans son courriel que des locaux de remplacement lui étaient proposés, d'où l'offre qu'il formulait. C_____ a répondu le 14 avril 2014, en indiquant qu'il souhaitait d'abord recevoir la garantie bancaire prévue dans le contrat, avant de procéder à la modification sur les vitrines, ceci afin de ne pas risquer d'être lésé en fin de bail, si celles-ci devaient être remises en état. Il refusait par ailleurs la proposition visant à une libération en fin de mois, rappelant qu'une résiliation devait être notifiée avec préavis de six mois. Il a finalement proposé à G_____ un rendez-vous pour discuter et tenter de parvenir à une solution amiable. h. Par courriel du 22 janvier 2015, confirmé le 29 janvier 2015 par un courrier de son précédent conseil, la sous-locataire a indiqué souhaiter ne pas renouveler le contrat de sous-location, lequel avait été autorisé par D_____ jusqu'au 31 janvier 2015, justifiant cette décision par la chute récente de l'euro, l'obligeant à bloquer tous ses investissements en Suisse. Elle ajoutait être « vraiment déçu[e] des ventes du mois de décembre », estimant pourtant avoir un très bon gérant sur place et regretter de ne pas donner suite au dossier, expliquant avoir été surprise, comme tout le monde, par le choix de la BNS, faisant manifestement référence à l'abandon du taux plancher le 15 janvier 2015. i. Le 12 mars 2015, la sous-locataire, faisant suite à un courrier du sous-bailleur, non produit en première instance, indiquait être disposée à discuter et régler les dernières modalités liées à la fin du bail, notamment le règlement de la facture d'électricité des mois de novembre et décembre 2014. Elle était partie à l'échéance de l'autorisation de sous-location octroyée par la propriétaire (soit le 31 janvier 2015) et sollicitait, cas échéant, une preuve de l'autorisation de sous-location au-delà de cette dernière date, de façon à pouvoir chercher un candidat de remplacement. Enfin, elle soutenait qu'elle n'avait pas à payer pour des charges liées à des prestations qu'elle n'utilisait plus, faisant référence au montant mensuel de 1'300 fr. j. Le 21 juillet 2015, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, a été notifié à A_____ SARL, pour les loyers de février à juin 2015, à hauteur de 2'500 fr. par mois et pour une facture d'électricité de 210 fr. 50. Le commandement de payer a été frappé d'opposition. k. Une réquisition de poursuite a été déposée par le sous-bailleur le 5 novembre 2015 pour les loyers de juillet à septembre 2015. Le commandement de payer no 2_____ a été notifié à la sous-locataire le 20 janvier 2016. Il a également été frappé d'opposition. l. Par requête du 8 décembre 2015, déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 7 juin 2016 et portée devant le Tribunal le 5 juillet 2016, le sous-bailleur a conclu à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui payer la somme totale de 20'105 fr. 25, avec intérêts à 5% l'an, et au prononcé de la mainlevée définitive aux

commandements de payer, poursuites n os 1 _____ et 2 _____. m. La sous-locataire a déposé le 30 septembre 2016 un mémoire de réponse et demande reconventionnelle auprès du Tribunal, en remettant notamment en question le sous-loyer initial. A l'appui de ses conclusions, la sous-locataire a notamment allégué que le sous-loyer était 36% plus élevé que le loyer principal. Les loyers avaient toujours été payés intégralement et n'avaient pas été systématiquement payés en retard. La signature de l'avenant au sous-bail avait eu lieu seulement cinq jours après la conclusion du bail. C _____ avait dès lors conclu le sous-bail tout en sachant qu'il allait le modifier par la suite. Le but était de respecter dans le contrat de sous-location les exigences de la D _____ puis de les modifier par un avenant. Le sous-bailleur n'avait d'ailleurs pas augmenté le sous-loyer, mais uniquement les charges, ceci afin de ne pas modifier le loyer au mètre carré. La D _____ n'avait pas été mise au courant de l'avenant. Dès le début, la sous-locataire n'avait pas pu bénéficier de toutes les prestations promises par le sous-bailleur, soit la mise à disposition de la vitrine, de présentoirs et de l'éclairage, la boîte-aux-lettres séparée, la centrale téléphonique, le fax, la ligne ADSL et le routeur, le réseau informatique et le serveur, l'usage de la centrale d'alarme et l'usage du coffre-fort. C _____ avait refusé d'installer la vitrine pendant les six premiers mois de la sous-location. La sous-locataire avait dû installer son propre mobilier car le sous-bailleur n'avait jamais souhaité lui mettre à disposition les présentoirs. Seul un employé de C _____ et ce dernier avaient accès aux locaux en tout temps, étant les seuls à posséder la clé et le code de l'alarme. G _____ ne disposant que d'une clé permettant d'accéder au local sous-loué, mais pas à la porte principale, il avait dû lui-même modifier le cylindre. Dans tous les cas, cet accès était inutile, car il n'avait pas le code de l'alarme qui était en permanence activée. La sous-locataire ne pouvait donc accéder aux locaux que pendant les heures d'ouverture de B _____, soit du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h30, et le samedi de 9h30 à 18h. Les livraisons ne pouvaient dès lors pas se faire en dehors des heures d'ouverture et le magasin devait fermer pendant la pause de midi. La sous-locataire avait procédé à une résiliation anticipée avec effet immédiat en raison des défauts du bien loué, défauts auxquels le sous-bailleur n'avait pas remédié. Enfin, elle avait payé la part de 50% de la dernière facture SIG, soit 322 fr. n. Le sous-bailleur a conclu, sur demande reconventionnelle, au déboutement de sa partie adverse. Il a notamment allégué que c'était A _____ SARL qui avait initialement pris contact avec lui pour qu'ils unissent leurs efforts afin de renforcer leurs positions sur le marché. Le courrier adressé à F _____ avait été rédigé par l'ancien conseil de la sous-locataire. Le contrat de sous-location et l'avenant avaient été rédigés par l'ancien conseil de la sous-locataire. Les loyers et charges de sous-location avaient ainsi été fixés par la sous-locataire et son ancien conseil, et n'avaient jamais été contestés. La sous-locataire avait entrepris des travaux dans le local avant même d'y avoir emménagé, notamment l'installation de la ligne de téléphone, de l'éclairage et du réseau Internet. La vitrine avait toujours été mise à disposition, seule la question du collage d'autocollants ayant été litigieuse, collage qui n'était pas prévu par le contrat. La sous-locataire avait accès à toutes les autres prestations, mais n'en avait pas fait usage par pure convenance. A l'appui de ses allégations, le sous-bailleur a produit des échanges de courriels, entre lui et l'ancien conseil de la sous-locataire, desquels il ressort que les projets de contrat et de courriers à F _____ ont été rédigés par l'ancien conseil de la sous-locataire, s'inspirant dans une large mesure des indications données par C _____. Ce dernier a également produit des échanges au sujet des autocollants sur la vitrine, desquels il ressort que A _____ SARL avait fait une proposition de vitrine enlevant toute référence à B _____, ce que C _____ n'avait pas accepté. Finalement, celui-ci a produit plusieurs

documents démontrant que H_____, employé du sous-bailleur, avait été licencié avec effet immédiat après avoir été pris en flagrant délit de vol dans la caisse. o. Les parties ont répliqué et dupliqué en date des 3 et 10 janvier 2017. p. Lors de l'audience du 13 janvier 2017, la sous-locataire a produit un courrier du 14 janvier 2015 adressé par C_____ à G_____, indiquant que l'autorisation de la sous-location était valable au maximum une année, soit jusqu'à la fin du mois en cours, et que la question du renouvellement de cette autorisation se poserait très prochainement. Les parties ont au surplus persisté dans leurs conclusions. C_____ a déclaré qu'il avait été prévu, dès le début des discussions au mois d'octobre 2013, que le sous-loyer serait de 2'500 fr., comprenant la sous-location et la participation aux charges. C'était l'ancien conseil de la sous-locataire qui avait rédigé le courrier adressé à F_____. Cela ne l'avait pas dérangé de signer une lettre adressée à sa bailleuse mentionnant un loyer qu'il savait être faux, car le loyer total convenu était de 2'500 fr. Il avait mis à la disposition de la sous-locataire toute sa logistique et son matériel. Toutefois, dès son entrée dans les locaux, la sous-locataire avait installé le magasin selon le même modèle que ses magasins en France, si bien qu'elle avait commandé son propre matériel. La sous-locataire avait bénéficié des prestations de mise à disposition d'une vitrine au rez, de l'éclairage existant, du chauffage des locaux, de l'électricité, des toilettes séparées et réservées et de la centrale d'alarme. Pour l'alarme, il y avait des boutons d'activation à l'étage, mais pas en bas. La sous-locataire n'avait jamais demandé le code de l'alarme antieffraction. Elle n'avait pas bénéficié de la mise à disposition des présentoirs, puisqu'elle en avait commandé elle-même. Elle avait aussi tiré une ligne téléphonique séparée, servant également pour le fax, la ligne ADSL et le routeur, le réseau informatique et le serveur. Elle avait utilisé son WIFI les trois premières semaines suivant son installation. Elle n'avait pas utilisé le coffre-fort et avait entreposé sa caisse dans un tiroir fermé à clé. A aucun moment la sous-locataire ne s'était plainte de ne pas bénéficier de certaines prestations, alors que les parties s'étaient échangé environ quatre-vingt courriels durant le temps de la sous-location. Il était arrivé qu'aucun employé de la sous-locataire ne soit présent dans les locaux, alors que des clients venaient. La sous-locataire perdait ainsi des clients. Il avait alors mis en place un système permettant d'encaisser les clients de la sous-locataire. G_____ a déclaré qu'il n'avait pu disposer de la vitrine que six mois après son emménagement, car C_____ refusait systématiquement ses propositions d'autocollants indiquant la présence de la boutique de [type de bien spécialisé] . Malgré les autocollants, les passants ne pouvaient pas comprendre que la boutique était au sous-sol, et finalement, les clients qui venaient connaissaient le magasin d'avant. Une fois dans les locaux, les clients demandaient où était la boutique car elle n'était pas visible. Il avait bénéficié du chauffage, de l'éclairage, de l'électricité et des toilettes séparées et réservées. Il n'avait jamais eu le code de l'alarme, si bien que si les employés du sous-bailleur étaient en retard, il ne pouvait pas entrer dans la boutique, ce qui était arrivé plusieurs fois. Il avait été convenu que si aucun employé de son magasin n'était là, alors la boutique devait être fermée en bloquant l'accès au sous-sol. Il avait par la suite accepté que le sous-bailleur encaisse ses clients en son absence. Il n'avait pas demandé au sous-bailleur de pouvoir bénéficier de prestations supplémentaires. Seul I_____, son employé, l'avait fait. Ses employés n'avaient pas le droit de rentrer dans le bureau de C_____, où se trouvait le coffre-fort. Il aurait voulu pouvoir bénéficier du coffre-fort. Il avait demandé à plusieurs reprises les clés de la deuxième boîte aux lettres, mais elles ne lui avaient jamais été remises. Il n'aurait pas conclu d'abonnement Internet s'il avait pu bénéficier de celui du sous-bailleur. Il n'avait jamais demandé de diminution de loyer en raison des prestations non fournies, car il tenait à éviter le conflit et voyait plutôt

comme une solution le rachat du commerce. En septembre 2014, il avait informé C _____ du fait qu'il souhaitait cesser l'exploitation, car l'affaire ne marchait pas. Ils avaient alors discuté d'une éventuelle reprise, mais après trois mois de discussions, aucune solution n'avait été trouvée. I _____, employé du sous-bailleur, a déclaré que personne, du côté de la sous-locataire, ne s'était adressé à lui pour se plaindre de prestations dont elle ne bénéficiait pas. Il n'était jamais arrivé qu'un employé de la sous-locataire lui demande de mettre la caisse dans le coffre-fort. Ce dernier était fermé et il fallait une clé et un code pour l'ouvrir. Aucun employé de la sous-locataire ne lui avait demandé le code de l'alarme et il n'avait jamais trouvé un employé en train de l'attendre devant les locaux. Il n'avait pas reçu la consigne de ne pas donner le code aux employés de la sous-locataire, mais il ne l'aurait pas transmis si on le lui avait demandé. La sous-locataire avait pu exposer ses ouvrages dans la vitrine en décembre 2013 sauf erreur, soit deux à trois semaines après son entrée dans les locaux. H _____, employé du sous-bailleur jusqu'en novembre 2014, licencié pour avoir volé de l'argent dans la caisse, a déclaré que les employés de la sous-locataire lui avaient fait des demandes à adresser à C _____, notamment concernant la publicité dans la vitrine. Il lui était arrivé de placer la caisse de la sous-locataire dans le coffre-fort et d'encaisser des clients de la sous-locataire. Les demandes des employés de la sous-locataire concernaient notamment les ventes en leur absence et les clés. Ils avaient également réclamé le code de l'alarme, qu'il n'avait jamais transmis, car C _____ s'y était opposé. Ce dernier avait également interdit l'accès à son bureau par les employés de la sous-locataire. Ceux-ci lui avaient également demandé quelques fois de rester plus tard pour mettre l'alarme, ce qu'il avait fait. Il n'avait jamais trouvé un employé de la sous-locataire à attendre devant la porte pour entrer dans les locaux. Aucun employé de la sous-locataire n'avait les clés. Il pensait que c'était en mars ou avril 2014 que la vitrine avait été mise à disposition de la sous-locataire, et en tout cas pas pendant la période des fêtes. Des autocollants avaient été mis sur la vitrine pour indiquer la présence de la sous-locataire, mais pas sur la porte principale. Les présentoirs proposés à la sous-locataire étaient pour des _____ et n'étaient dès lors pas adaptés à des [type de bien spécialisé] . Les clients ne remarquaient pas la présence de la sous-locataire et une fois dans les locaux, ils demandaient où était le magasin de [type de bien spécialisé] . Suite à son licenciement, il avait été engagé par G _____. Il avait démissionné en été 2015. J _____, employé de la sous-locataire, a déclaré qu'il était dépendant des employés de B _____ pour accéder aux locaux, car il n'avait ni clés ni code, qu'il n'avait jamais réclamés. A la fin de la journée, la caisse restait en place, car il n'y avait pas d'endroit particulier pour la déposer. Il n'avait jamais demandé à ce que la caisse soit mise dans le coffre-fort. Il lui était arrivé une ou deux fois de devoir attendre les employés de B _____ pour pouvoir entrer dans les locaux. Il était arrivé que les clients fassent des remarques sur la difficulté à trouver le magasin, par rapport à la vitrine et au fait que le magasin se trouvait en sous-sol. K _____, employée de la sous-locataire de janvier à août 2014, a déclaré qu'elle n'avait pas les clés du magasin, ni le code. Il lui était arrivé d'attendre pour pouvoir entrer dans le magasin, mais pas plus de dix minutes. Elle n'avait jamais demandé à mettre la caisse dans le coffre-fort du sous-bailleur. Le magasin n'était pas visible depuis la rue et il n'y avait pas d'autocollant sur les vitrines et les portes. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé, en persistant dans leurs conclusions, suite de quoi la cause a 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, celles-ci sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). 2. 2.1 L'appelante reproche au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière erronée. Sur la base des mesures d'instruction menées par le Tribunal, et résumées dans la partie EN FAIT, la Cour retiendra, à l'instar des premiers juges, que la sous-locataire n'a pas établi avoir porté à la connaissance du bailleur l'existence des défauts dont elle se prévaut, soit l'absence de diverses prestations prévues contractuellement. En effet, il apparaît que les parties ont eu de nombreux échanges écrits au cours du bail, notamment par courriels, et aucun d'eux ne comporte d'avis des défauts de la part de la sous-locataire. Des divers témoins entendus, le seul qui a fait état de quelques plaintes de la sous-locataire est l'employé que la sous-bailleresse a licencié avec effet immédiat, pour avoir été pris en flagrant délit de vol dans la caisse, et qui par la suite a été engagé par la sous-locataire. Ce seul témoignage, au reste peu précis quant à la nature des doléances de la sous-locataire, ne saurait donc emporter la conviction de la Cour de céans quant à l'existence d'un avis des défauts, faute de précision et faute d'être corroboré par d'autres éléments du dossier. Au demeurant, lors de son audition, G_____, associé gérant de la sous-locataire, a expressément admis ne jamais avoir annoncé lui-même au bailleur l'existence de défauts, en précisant que la seule personne qui l'avait fait était l'un des employés de A_____ SARL, soit I_____, à l'exclusion de tout autre personne. Or, ce dernier, bien que dûment convoqué, n'a pas comparu à l'audience et la sous-locataire a choisi de renoncer à son audition. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, le courriel du sous-bailleur adressé à G_____ le 14 avril 2014 ne porte pas sur l'une des prestations prévues contractuellement, mais sur la pose d'autocollants sur la vitrine. Ainsi, le premier grief de l'appelante est infondé. 2.2 L'appelante reproche ensuite au Tribunal de ne pas avoir considéré que le bail de sous-location avait pris fin le 31 janvier 2015, soit à l'échéance de l'autorisation de sous-location donnée par la propriétaire. En cela, l'appelante confond deux problématiques, soit celle relative à la durée prévue de la sous-location (avec son éventuel renouvellement), qui concerne le bail de sous-location uniquement, et celle relative à l'autorisation de ladite sous-location par la propriétaire de l'immeuble, qui concerne le bail principal et ne peut avoir que des répercussions indirectes sur la sous-locataire (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 80 ad art. 262 CO). En l'espèce, il a été constaté que le contrat signé entre les parties a été prévu avec une première échéance au 30 septembre 2014, puis un renouvellement d'année en année. Les parties n'ont pas prévu d'échéance au 31 janvier 2015. Par ailleurs, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les parties auraient voulu modifier l'échéance contractuelle pour la fixer au 31 janvier 2015 (qui plus est sans clause de renouvellement, comme le soutient l'appelante). Enfin, l'appelante ne soutient pas, à juste titre, qu'il s'agirait d'une résiliation extraordinaire du contrat. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a constaté que le contrat de sous-location avait pris fin le 30 septembre 2015. Le grief de l'appelante est ainsi infondé. 2.3 L'appelante soutient que son précédent conseil ne pouvait plus la représenter, en raison d'un conflit d'intérêt (au motif qu'il aurait également conseillé l'intimé), si bien que la lettre du 29 janvier 2015 par laquelle celui-ci déclarait, au nom de l'appelante, résilier le bail de sous-location pour le prochain terme utile, est dénuée de portée. Dans la mesure où la prise

en considération de ce courrier ne change rien à la solution juridique retenue ci-dessus (consid. 2.2), cette question peut demeurer indécise.

2.4 L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé de réduction de loyer pour les prestations contractuelles qui ne lui ont pas été fournies. L'art. 256 al. 1 CO dispose que 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. Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. En termes de fardeau de la preuve, le locataire doit être en mesure de prouver que le bailleur est au courant de l'existence du défaut (Bohnet/Montini, op. cit., n. 4 ad art. 259b CO). En l'espèce, comme il a été vu, l'appelante échoue à prouver l'existence de doléances de sa part quant à l'absence de certaines prestations convenues contractuellement, laissant ainsi penser qu'elle s'était accommodée de la situation. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté ses prétentions en réduction de loyer et peu importe, à cet égard, de savoir si oui ou non, ou dans quelle mesure, certaines des prestations en question n'ont pas été fournies au cours du bail.

2.5 L'appelante fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas diminué son loyer initial, au vu de la différence de celui-ci par rapport au loyer principal. Elle n'expose toutefois pas en quoi les premiers juges auraient erré en considérant qu'aucun élément de la procédure ne laissait penser que le loyer initial était nul, ce qui n'était d'ailleurs pas allégué, et que le loyer initial du contrat de sous-location n'avait pas été contesté dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 270 CO. Cette condition de recevabilité de la requête en contestation du loyer initial n'est pas remplie, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal. Ce grief se révèle également infondé.

2.6 L'appelante soutient en dernier lieu, dans une argumentation nouvelle, non soumise aux premiers juges, que sa partie adverse aurait, d'une part, failli à son obligation de réduire son dommage, en ne mettant pas tout en œuvre pour trouver un sous-locataire de remplacement, et, d'autre part, bénéficié d'une baisse de ses coûts suite au départ de la sous-locataire à la fin du mois de janvier 2015, laquelle aurait dû être imputée sur les sous-loyers de février à septembre 2015. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir instruit ces questions d'office. En vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (Hohl, op. cit., p. 243 ss). Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible, et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a). La

maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 2.1). Dès lors, la maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier. En l'espèce, l'appelante admet elle-même que son argumentation est nouvelle et que les mesures d'instruction de première instance n'ont pas porté sur les points qu'elle soulève. Elle ne saurait dès lors, en appel, faire grief au Tribunal de ne pas les avoir instruits, ce d'autant plus qu'elle était assistée d'un conseil dès le début de la procédure. Ce grief est donc infondé. 2.7 Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera intégralement confirmé. 3. 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 26 avril 2017 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/252/2017 rendu le 17 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25919/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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