

Résiliation par la faute du locataire ; dommages et intérêts pour loyers non perçus ; réduction du dommage en raison du comportement du bailleur ; fardeau de la preuve

Art. 44 al. 1, 257d CO ; 8 CC

Le locataire qui a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé (dans le cas d'espèce, le contrat de bail avait été résilié pour défaut de paiement du locataire). Ainsi, le bailleur peut réclamer, à titre de dommage, les loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail initialement conclu en constituant la limite maximale (consid. 4.1).

Conformément à l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou ne point en allouer si des faits dont le bailleur est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter, ou s'ils ont aggravé la situation du débiteur. **Le bailleur doit ainsi prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance du dommage ou son aggravation. Il lui incombe notamment de proposer les locaux à des tiers** (consid. 4.2). En vertu de l'art. 8 CC, le bailleur titulaire de la prétention doit alléguer et prouver son dommage. Il lui incombe d'établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail. **En d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué** (consid. 4.3).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Kiss et May Canellas,
greffière Monti.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Serge Patek, avocat,
recourante,

contre

B. SA,
représentée par Me Imed Abdelli, avocat,
intimée.

Objet

résiliation de bail ensuite du non-paiement du loyer; dommage consécutif,

recours contre l'arrêt rendu le 14 novembre 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/13279/2020; ACJC/1469/2022).

Faits :

A.

Le 6 janvier 2006, C. SA - désormais A. SA - en qualité de propriétaire et B. SA, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur une place de parc située au rez extérieur de l'immeuble sis avenue... à... (GE). Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006. Il était reconductible d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance. Le loyer annuel a été fixé à 840 fr., soit 70 fr. par mois.

Le 22 mars 2013, la propriétaire et la locataire ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur une arcade de 90 m2 environ située au rez-de-chaussée de ce même immeuble. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une agence de voyage exclusivement. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er avril 2013 au 31 mars 2018. Il était reconductible de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée six mois avant son échéance. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 19'920 fr. (soit 1'660 fr. par mois), charges de 1'800 fr. par an (soit 150 fr. par mois) en sus.

La gérance de l'immeuble a été confiée à une régie (ci-après: la régie).

Par courriel du 19 mai 2016, la locataire a indiqué à la régie demeurer dans l'attente de la visite d'un technicien afin de faire "un état des travaux dans (les) locaux ainsi qu'un constat des lieux", les canalisations défectueuses dans la chambre à l'arrière rendant l'utilisation de cette pièce impossible. Elle sollicitait une réduction de loyer et se plaignait d'autres défauts affectant notamment la porte d'entrée de l'agence et les stores.

Le 2 juin 2016, le Service d'incendie et de secours du Département de l'environnement urbain et de la sécurité est intervenu pour une inondation survenue dans un appartement sis au premier étage de l'immeuble ainsi que dans l'agence de voyage exploitée par la locataire.

Le 24 juin 2016, une entreprise de sanitaire mandatée par la régie a établi un rapport d'intervention et constaté les dégâts dans une partie de l'arcade (faux plafond, parquet, mur, luminaire et électricité) suite à l'inondation.

Le 2 décembre 2016, elle a informé la régie de ce que le devis qui lui avait été demandé le 11 août précédent n'avait pu être établi qu'en date du 21 novembre 2016; en cause, le fait de ne point avoir pu accéder aux locaux avant le 18 novembre 2016, malgré de nombreuses demandes auxquelles la locataire était demeurée sourde.

Par courrier du 8 décembre 2016, la régie a indiqué à la locataire que sa "requête en compensation de perte de loyer et dédommagement d'activité" du 20 novembre précédent était infondée, et donc refusée. Elle avait immédiatement réagi suite au sinistre, mais les entreprises mandatées n'avaient pu intervenir que trois mois plus tard, à cause de son indisponibilité.

Dans une correspondance non datée et non signée, la locataire a requis de la propriétaire/bailleresse qu'elle "fasse un geste" sur le loyer suite aux dégâts d'eau de 2016. Sa compagnie d'assurance avait couvert les précédents sinistres, mais avait résilié le contrat de sorte qu'il lui était désormais impossible de participer au paiement des dommages mobiliers, respectivement elle n'était pas indemnisée pour la perte d'exploitation. Elle avait dû louer un autre local afin de travailler dans un lieu convenable et réclamait une réduction de loyer en raison des travaux subis qui avaient, au demeurant, tardé à débiter.

Dans un autre courrier non daté, la locataire a informé la régie de ce qu'une nouvelle inondation était survenue dans son local, entraînant un effondrement d'une partie du plafond en juillet 2017. Elle était, depuis juin 2016, dans l'attente de travaux de peinture et de réfection du parquet dans la grande pièce et dans celle du fond. Les stores et la porte d'entrée, de même que les canalisations, devaient également être réparés comme promis.

Le 15 juin 2017, la régie a informé les locataires de l'immeuble de ce que des travaux de réfection des conduites sanitaires allaient être entrepris prochainement.

Le 23 septembre 2017, la locataire a fait parvenir à la compagnie d'assurance une liste du matériel et des fournitures endommagées par l'inondation du 2 juin 2016. Elle estimait le dommage à 13'020 fr. au minimum.

Par avis de résiliation du 26 novembre 2018, la propriétaire/bailleresse a résilié les baux portant sur l'arcade et la place de parc pour le 31 décembre 2018 pour défaut de paiement du loyer, malgré ses

mises en demeure du 12 octobre 2018.

Ces congés n'ont pas été contestés.

Les locaux ont été restitués par la locataire en mars 2019. L'état des lieux et l'inventaire de l'arcade a eu lieu le 1er avril 2019. Apparemment, les travaux de réfection des locaux ont débuté ensuite, mais l'on n'en sait pas plus.

B.

B.a Le 7 juillet 2020, la propriétaire/bailleresse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement dirigée contre la locataire et portant sur 34'558 fr. 50 au total. En substance, elle expliquait que la locataire demeurait "responsable de ses obligations contractuelles" jusqu'au 31 mars 2023 concernant l'arcade, respectivement jusqu'au 31 octobre 2019 pour la place de parc. La régie avait tout mis en oeuvre pour relouer les locaux. En vain. Devant l'échec de la procédure de conciliation, elle a porté sa demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, **concluant au paiement par la locataire de 37'473 fr. 95, dont 1'273 fr. 95 pour occupation de l'arcade en mars 2019 et 36'200 fr. au même titre pour les mois d'avril 2019 à novembre 2020. Dans une seconde demande, elle concluait à ce que la locataire soit condamnée à lui payer 210 fr. à titre d'indemnité pour la place de parc pour les mois d'avril à juin 2019.**

La locataire a, dans sa réponse, conclu à ce qu'elle puisse compléter celle-ci dès qu'elle aurait "reconstitué le dossier auprès de tiers" et à ce qu'elle soit autorisée à "déposer des conclusions en compensation en raison des défauts selon les art. 259a ss CO et/ou toute autre demande reconventionnelle à teneur de l'art. 224 CO (sic!) ". Elle a pris ultérieurement des conclusions compensatoires qui ont toutefois été frappées d'irrecevabilité.

Par jugement du 18 mars 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à payer à la bailleresse 37'473 fr. 95, au titre du dommage subi par cette dernière ensuite de la résiliation prématurée du bail de l'arcade.

B.b Par arrêt du 14 novembre 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel de la locataire et a ramené le montant dû par celle-ci à 1'273 fr. 65. Ses motifs seront exposés dans les considérants en droit du présent arrêt.

C.

La bailleresse forme un recours en matière civile en concluant au paiement par la locataire de 37'473 fr. 95.

Dans sa réponse, l'intimée conclut au rejet du recours, tandis que la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Les parties ont encore répliqué et dupliqué.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) contre un arrêt final en matière civile (art. 72 al. 1 et 90 LTF) rendu par le tribunal supérieur d'un canton statuant sur appel (art. 75 LTF). La valeur litigieuse excède le seuil de 15'000 fr. prévalant pour ce type de conflit (art. 74 al. 1 let. a LTF). Rien ne s'oppose dès lors à l'entrée en matière.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été arrêtés de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. - ou en violation du droit défini à l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

L'appréciation des preuves est arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de prendre en compte des preuves

pertinentes ou a effectué des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 144 III 145 consid. 2).

Conformément au principe de l'allégation ancré à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie qui croit discerner un arbitraire dans les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et par le détail en quoi ce vice serait réalisé (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). Si elle aspire à faire compléter cet état de fait, elle doit démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes les faits juridiquement pertinents et les moyens de preuve adéquats en se conformant aux règles de procédure (ATF 140 III 86 consid. 2). La cour de céans ne saurait prendre en compte des affirmations qui s'écarteraient de la décision attaquée sans satisfaire aux exigences précitées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

Dans le cas présent, la recourante ne soulève pas le grief d'arbitraire, ce qui ne l'empêche pas de remettre en question certains des faits souverainement constatés par la cour cantonale. Il en va ainsi s'agissant de certaines des démarches qu'elle prétend avoir entreprises pour relouer l'arcade litigieuse. Ce faisant, elle perd de vue les principes exposés ci-dessus. Le Tribunal fédéral s'en tiendra donc aux faits résultant de l'arrêt attaqué.

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que des questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

3.

3.1. Les parties ont été liées par un contrat de bail portant sur une arcade. Ce contrat, qui était conclu pour une durée initiale de cinq ans, a été reconduit à son échéance le 31 mars 2018 pour cinq ans supplémentaires. Il pouvait donc y être mis un terme pour le 31 mars 2023. Le 26 novembre 2018, la bailleuse a procédé à une résiliation anticipée pour non-paiement du loyer, avec effet au 31 décembre 2018 (art. 257d al. 1 et 2 CO). Cette résiliation n'a pas été attaquée. **Après que la locataire lui eut restitué les locaux, la bailleuse a ouvert action pour obtenir le paiement d'une indemnité pour occupation illicite de l'arcade pour mars 2019, ainsi que sa perte locative liée à la résiliation prématurée du contrat, soit l'équivalent du loyer pour les mois d'avril 2019 à novembre 2020.**

3.2. **La cour cantonale a considéré que la prétention tenant à l'indemnité pour occupation illicite de mars 2019 était fondée dès lors que la locataire occupait encore l'arcade à cette date. Ceci correspondait à 1'273 fr. 65. En revanche, elle a débouté la bailleuse de ses prétentions supplémentaires.** Certes, a-t-elle expliqué, la locataire était tenue d'indemniser la bailleuse pour le dommage qu'elle lui avait causé si elle donnait lieu, par sa faute, à une rupture prématurée du bail. Cela étant, **il appartenait à la bailleuse de faire diligence pour relouer son bien et ainsi limiter au maximum son préjudice. Dans le cas présent, la bailleuse avait allégué en procédure avoir déployé des efforts suffisants en vue de relouer les locaux litigieux. Toutefois, cette allégation avait été contestée. Et la bailleuse avait tout au plus démontré avoir publié une annonce offrant l'arcade en question sur un seul site une fois par mois jusqu'en octobre 2020, ce qui était loin d'être suffisant.**

3.3. La recourante se plaint d'une violation des art. 44 et 99 al. 3 CO. **Dans une motivation essentiellement axée sur l'art. 264 CO, elle explique que la cour cantonale a inversé les rôles: il aurait "légalement" appartenu à la locataire de trouver un locataire de remplacement.** La bailleuse assumerait, quant à elle, une obligation purement subsidiaire et ne serait pas responsable de la

passivité de la locataire. A cela s'ajoute qu'aucune omission intentionnelle ou grave ne pourrait lui être reprochée à faute. En démontrant avoir publié chaque mois jusqu'en octobre 2020 une annonce relative à l'arcade querellée, elle aurait pleinement satisfait à ses obligations.

4.

4.1. Le locataire qui a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé (ATF 127 III 548 consid. 5; Commentaire SVIT- Le droit suisse du bail à loyer, n° 45 ad art. 257d CO; DAVID LACHAT/FRANÇOIS BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n° 11 ad art. 257d CO; DAVID LACHAT, in Le bail à loyer, 2019, p. 883 s. ch. 2.3.12; PETER HIGI/ANTON BÜHLMANN, in Commentaire zurichois, 5e éd. 2019, nos 62 et 63 ad art. 257d CO). Il s'agit d'une créance en réparation de son dommage lié à la fin prématurée du contrat. **Le bailleur peut réclamer, à titre de dommage, les loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale.**

4.2. Selon l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou ne point en allouer si des faits dont le bailleur est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter, ou s'ils ont aggravé la situation du débiteur. Cette disposition, qui s'applique en cas de versement de dommages-intérêts, qu'ils soient délictuels ou contractuels (art. 99 al. 3 CO), trouve également application dans ce contexte (Commentaire SVIT, op. cit., n° 45 ad art. 257d CO). **Le bailleur doit ainsi prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance du dommage ou son aggravation. Il lui incombe notamment de proposer les locaux à des tiers** (LACHAT/BOHNET, op. cit., n° 12 ad art. 257d CO).

4.3. Conformément à l'art. 8 CC, et si la loi ne prévoit pas le contraire, il appartient à celui qui fait valoir une prétention de prouver les faits qu'il allègue pour en déduire son droit. Ainsi, la partie qui émet une réclamation doit apporter la preuve des faits pertinents, alors que la preuve des faits propres à empêcher, respectivement dénier ou restreindre le droit invoqué, incombe à la partie qui prétend dénier le droit invoqué ou qui en conteste la naissance ou la pertinence (ATF 128 III 271 consid. 2a/aa). **En vertu de cette règle, le bailleur titulaire de la prétention doit alléguer et prouver son dommage. Il lui incombe d'établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail. En d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué** (ATF 127 III 548 consid. 5 in fine).

4.4. La détermination du degré de la faute dans un cas concret relève du jugement de valeur et repose largement sur l'appréciation du juge cantonal, de sorte que le Tribunal fédéral ne réexamine la question qu'avec retenue (arrêts 4A_74/2016 du 9 septembre 2016 consid. 5.2.3, 4A_239/2015 du 6 octobre 2015 consid. 2.1, 4A_37/2011 du 27 avril 2011 consid. 4). Il n'intervient que si le juge a abusé de son pouvoir d'appréciation, en se référant à des critères dénués de pertinence ou en ne tenant pas compte d'éléments essentiels, ou lorsque la décision, dans son résultat, heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (cf. ATF 135 III 121 consid. 2).

5.

En l'espèce, les juges cantonaux ont constaté de manière souveraine que la bailleuse s'était limitée à publier une annonce sur un seul et unique site Internet, chaque mois jusqu'en octobre 2020. Elle n'avait pas démontré avoir entrepris d'autres démarches.

La recourante ne remet pas en cause l'application de l'art. 44 CO. A juste titre. Cela étant, elle ne peut se plaindre de devoir assumer le fardeau de la preuve des efforts qu'elle aurait déployés; son allégation

en procédure ayant été contestée par la locataire, ce rôle lui échoit d'autant plus logiquement qu'elle est la mieux placée pour indiquer et démontrer les démarches qu'elle a concrètement entreprises.

6.

Savoir si cette publication sur un seul et unique site Internet était suffisante dans les circonstances de l'espèce a été tranché par la négative par les juges cantonaux. La recourante dénonce également le caractère excessivement rigoureux de cette appréciation. Cela étant, le Tribunal fédéral n'a pas de raison de remettre en cause une semblable appréciation qu'il ne revoit qu'avec retenue, ce d'autant qu'elle n'aboutit pas à un résultat qui heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Les locaux devaient visiblement être rénovés - les conduites sanitaires remplacées puisqu'elles avaient lâché à plusieurs reprises, provoquant plusieurs inondations - et l'on ne sait guère quand les travaux nécessaires ont été entrepris, après le départ de la locataire, et combien de temps ils ont duré; toujours est-il qu'avant leur exécution, il n'est pas étonnant qu'un locataire ne se soit pas profilé et pendant leur exécution, les locaux ne pouvaient certainement guère être reloués. La locataire ne saurait en endosser la responsabilité puisqu'elle n'est pour rien dans l'état de cet immeuble.

Quant aux développements que la bailleuse/recourante consacre à l'art. 264 CO, ils ne lui sont d'aucun secours. Cette disposition vise le cas du locataire qui restitue la chose "sans observer le délai ou terme de congé". Un raisonnement par analogie, dans les circonstances particulières d'espèce, n'entre pas en considération. Dans tous les cas, la bailleuse porte ici l'entière responsabilité de la situation dont elle se plaint, à savoir de ne point avoir pu relouer les locaux après la fin du contrat de bail, faute pour elle d'avoir entrepris les rénovations nécessaires. Il n'y a donc pas lieu d'approfondir cette question ici.

Les griefs de la recourante sont dès lors dénués de fondement.

7.

Partant, le recours doit être rejeté. La recourante supportera les frais de procédure et versera à son adverse partie une indemnité pour ses dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, fixés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 19 mars 2024

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Monti