

# BGer 4A 251/2022 vom 1. Juli 2022

Bundesgericht, 2022-07-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_251\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_251_2022)

FR: TF 4A 251/2022 du 1 juillet 2022

IT: TF 4A 251/2022 del 1 luglio 2022

## Regeste

contrat de bail, | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Le 1er septembre 2014, B.\_\_\_\_\_ SA a remis à bail aux locataires C.B.\_\_\_\_\_ et A.B.\_\_\_\_\_ un appartement de cinq pièces situé dans un immeuble sis au Grand-Saconnex. C.B.\_\_\_\_\_ est décédé à une date indéterminée. Par avis comminatoires du 25 juin 2021, B.\_\_\_\_\_ SA a mis en demeure A.B.\_\_\_\_\_ et l'hoirie de feu C.B.\_\_\_\_\_ (D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_) de lui régler le montant de 12'380 fr. à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er mai au 30 juin 2021, faute de quoi le bail serait résilié en application de l' art. 257d CO . Par lettre du 28 juillet 2021, A.B.\_\_\_\_\_ a déclaré considérer comme nulle la mise en demeure de la régie et invoquer la compensation des loyers échus à concurrence de 42'000 fr., conformément aux explications fournies dans ses précédents courriers. Par avis officiels du 28 juillet 2021, B.\_\_\_\_\_ SA a résilié le bail pour le 31 août 2021. Le 27 août 2021, A.B.\_\_\_\_\_ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. De son côté, B.\_\_\_\_\_ SA, en date du 13 septembre 2021, a introduit une action en évacuation, selon la procédure du cas clair, contre A.B.\_\_\_\_\_ ainsi que les membres de l'hoirie de feu C.B.\_\_\_\_\_. Elle a sollicité l'exécution directe de l'évacuation. Lors de l'audience du 19 octobre 2021, B.\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions et les membres de l'hoirie ont acquiescé à la requête. A.B.\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas ne pouvant à son avis pas être considéré comme clair en raison des montants invoqués par elle en compensation. Par jugement du 19 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers genevois a pris acte de ce que les hoirs avaient acquiescé à la requête en évacuation, a condamné la locataire A.B.\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement qu'elle occupe et a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force de la décision. En bref, il a estimé que la bailleresse était fondée à résilier le bail, dès lors que les conditions prévues par l' art. 257d CO étaient réunies. Nonobstant les créances opposées en compensation par la locataire et les arguments invoqués par elle, le cas demeurait clair et l'existence d'un défaut de paiement était avérée.

### E. 2

Statuant par arrêt du 23 mai 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel et le recours interjetés par A.B.\_\_\_\_\_ à l'encontre du jugement précité. En substance, elle a considéré que l'intéressée n'avait pas chiffré les créances qu'elle désirait opposer en compensation aux prétentions de la bailleresse. Par ailleurs, la locataire fondait son argumentation sur des pièces nouvelles irrecevables. En

tout état de cause, la cour cantonale a souligné qu'il n'était pas établi que les montants que l'intéressée pourrait invoquer en compensation seraient suffisants pour compenser la somme qui lui était réclamée.

### **E. 3**

Le 7 juin 2022, A.B. \_\_\_\_\_ (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif, contre cet arrêt. Elle conclut à son annulation et sollicite le renvoi de la cause à l'autorité précédente afin que celle-ci rende une décision d'irrecevabilité. La demande d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance du 9 juin 2022. Le 13 juin 2022, la recourante a déposé une requête, intitulée " Demande de révision ", dans laquelle elle a conclu à la révision de l'ordonnance précitée. Elle a simultanément sollicité la récusation de la Juge Christina Kiss au motif que l'ordonnance rendue par elle était " arbitraire, partielle et absolument pas motivée ". Le 24 juin 2022, la recourante a déposé une écriture complémentaire. La bailleresse (ci-après: l'intimée) et la cour cantonale n'ont pas été invitées à répondre au recours.

### **E. 4**

La requérante sollicite la récusation de la Juge fédérale ayant rendu l'ordonnance du 9 juin 2022. Cette requête de récusation se révèle d'emblée privée d'objet, dès lors que le présent arrêt est rendu par la Présidente statuant en tant que juge unique selon l' art. 108 LTF . En tout état de cause, on relèvera que la procédure de récusation n'a pas pour objet de permettre aux parties de contester la manière dont est menée l'instruction et de remettre en cause les différentes décisions incidentes prises par la direction de la procédure ( ATF 143 IV 69 consid. 3.2; 141 IV 178 consid. 3.2.3). Par sa critique, la recourante ne soulève dès lors aucun motif permettant de retenir un comportement propre à faire douter de l'impartialité de la juge mise en cause. La requête de récusation apparaît ainsi de toute manière manifestement mal fondée si ce n'est abusive.

### **E. 5.1**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ( ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 142 III 364 consid. 2.4; 140 III 264 consid. 2.3). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, la partie doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

### **E. 5.2**

A teneur de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , le recours adressé au Tribunal fédéral doit comprendre des conclusions et il doit être motivé (al. 1); les motifs doivent exposer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit (al. 2). La partie recourante doit discuter les motifs de cette décision et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 142 III 364 consid. 2.4).

### **E. 5.3**

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. 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 les 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).

### **E. 6**

En l'occurrence, les exigences de motivation du recours ne sont manifestement pas remplies. Force est de relever d'emblée le caractère purement appellatoire du mémoire de recours transmis le 7 juin 2022 à la Cour de céans. En effet, la recourante se limite, dans une très large mesure, à présenter sa propre version des faits de la cause en litige, en s'écartant des faits retenus dans l'arrêt attaqué sans démontrer que ceux-ci auraient été établis arbitrairement. L'intéressée ne se conforme pas davantage aux exigences strictes applicables en matière de complètement de l'état de fait. Aussi est-ce en vain que la recourante allègue devant le Tribunal fédéral qu'elle serait actionnaire majoritaire de l'intimée ou encore qu'elle n'aurait jamais reçu de formule officielle lors de la fixation du loyer. L'intéressée n'établit pas davantage en quoi l'application de la procédure sommaire l'aurait empêchée de faire valoir de tels éléments devant l'autorité de première instance ainsi que de chiffrer et de motiver les prétentions qu'elle entendait opposer en compensation, étant précisé que la recourante était alors assistée d'un avocat. A cet égard, elle ne saurait excuser ses propres carences en tentant de tirer argument d'une prétendue situation de conflit d'intérêts dans laquelle se serait trouvé ledit conseil en se prévalant de faits qui ne ressortent pas de l'arrêt attaqué. Pour le reste, la recourante se borne à faire valoir que le cas ne serait pas clair en présentant sa propre vision des choses et en fondant son argumentation sur des faits qui ne ressortent pas de la décision querellée et qui sont, partant, irrecevables.

### **E. 7**

Dans son écriture complémentaire du 24 juin 2022, la recourante fait valoir que la résiliation du bail serait nulle et que l'intimée n'avait pas qualité pour requérir son expulsion, dès lors qu'une gérance légale avait été instaurée sur l'immeuble concerné. Elle affirme en outre que la bailleresse n'était pas valablement représentée devant les instances cantonales.

#### **E. 7.1**

En vertu du principe de l'épuisement des griefs, le recours au Tribunal fédéral n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel ( ATF 143 III 290 consid. 1.1). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêts

4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1; 4A\_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2 et les références citées). Aux termes de l' art. 57 CPC , le tribunal applique le droit d'office. Cela ne signifie pas que la cour cantonale doive examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 311 al. 1 CPC s'agissant de l'appel, il appartient à l'appelant de motiver son appel. La même obligation incombe à l'intimé, qui doit soulever ses griefs dans sa réponse. Selon la jurisprudence, la cour cantonale n'est pas tenue, comme un tribunal de première instance, d'examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser lorsque les parties ne soulèvent pas de griefs correspondants en deuxième instance. À moins que la violation du droit ne soit manifeste, la cour cantonale se limitera en principe à examiner les griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement dans l'appel et dans la réponse. Ce sont les griefs des parties qui forment le cadre de l'examen de la cour cantonale; le jugement attaqué ne doit en principe être examiné que sur les points ainsi remis en cause ( ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt 4A\_445/2021 du 4 avril 2022 consid. 8.1 et les références citées).

### **E. 7.2**

En l'occurrence, il appert que la recourante n'a jamais soulevé, dans le mémoire d'appel et de recours qu'elle a soumis à l'autorité précédente, les griefs qu'elle invoque devant le Tribunal fédéral dans son écriture complémentaire du 24 juin 2022. Dans la mesure où l'intéressée n'établit pas, avec références précises au dossier, qu'elle aurait fait valoir devant la cour cantonale de tels moyens, elle ne satisfait pas au principe de l'épuisement des griefs, raison pour laquelle ses critiques sont irrecevables. Au demeurant, les violations du droit dénoncées par la recourante n'apparaissent pas manifestes sur la base des faits constatés par la cour cantonale. Il résulte certes de la décision attaquée que l'immeuble concerné a fait l'objet d'une mesure de gérance légale. On ignore toutefois à quelle date précise celle-ci a été ordonnée et si une telle mesure était effectivement en vigueur au moment de l'avis comminatoire et de la résiliation du bail, faute de constatation à cet égard de la part de l'autorité précédente, étant précisé que l'intéressée ne sollicite aucun complètement des faits sur ce point. Dans son écriture du 24 juin 2022, la recourante ne démontre du reste pas, conformément à l' art. 42 al. 2 LTF , en quoi la violation du droit serait manifeste au vu des faits constatés dans l'arrêt attaqué. Elle se borne, en effet, à émettre des considérations théoriques relatives à la gérance légale et à l'incidence d'une telle mesure sur la résiliation du bail. Force est en outre d'observer que le conseil qui a rédigé la lettre du 24 juin 2022 s'était déjà vu confier la défense des intérêts de la recourante alors que la procédure devant l'autorité précédente était pendante (cf. pièce 7 de la recourante) et que l'avocate concernée ne semble elle-même pas avoir décelé de violations du droit manifeste, puisqu'elle ne prétend pas avoir soulevé les moyens qu'elle invoque à présent devant le Tribunal fédéral. Les éléments qui précèdent conduisent au constat d'irrecevabilité manifeste du présent recours, qui peut être prononcé selon la procédure simplifiée de l' art. 108 al. 1 let. b LTF .

### **E. 8**

La recourante a sollicité la " révision " de l'ordonnance du 9 juin 2022 relative à l'effet suspensif. Une telle requête ne constitue pas une demande de révision au sens des art. 121 ss LTF , dès lors qu'une ordonnance relative à l'effet suspensif peut, en principe, être modifiée, au besoin, jusqu'à la fin de la procédure fédérale, sur demande de reconsidération, et ce indépendamment du point de savoir si la requête ad hoc se fonde ou non sur de véritables novas (cf. ordonnances du 20 décembre 2017 dans la cause 4A\_561/2017 et du 28 janvier

2016 dans la cause 4A\_544/2016). Le prononcé du présent arrêt rend toutefois sans objet la demande de reconsidération de l'ordonnance du 9 juin 2022 relative à l'effet suspensif.

**E. 9**

Étant donné les circonstances, le Tribunal fédéral renoncera néanmoins exceptionnellement à la perception de frais (art. 66 al. 1 in fine LTF). L'intimée n'a pas droit à des dépens puisque celle-ci n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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