

# **GE\_GERICHTE ACJC/1110/2024 vom 18. September 2024**

GE Cour de justice, 2024-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1110\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1110_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1110/2024 du 18 septembre 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1110/2024 del 18 settembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 2**

L'intimée a produit une pièce nouvelle dans le cadre de ses écritures d'appel.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce produite est datée du 10 décembre 2020, soit antérieure à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. La bailleresse ne fait pas valoir qu'elle n'aurait pas pu la produire devant la première instance malgré toute la diligence requise. La pièce produite en appel doit donc être déclarée irrecevable et écartée de la procédure, ce que l'intimée admet.

### **E. 3**

Les appelants ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été complété de manière à y intégrer tous les éléments pertinents pour le litige.

### **E. 4**

Les appelants estiment que les premiers juges ont violé l'art. 257d al. 1 CO en déclarant valable le congé donné par la bailleresse pour défaut de paiement. A l'appui de ce grief, ils font d'une part valoir que le Tribunal aurait dû retenir qu'ils disposaient d'une créance en réduction du loyer découlant d'un défaut de la chose louée lié au fait que l'établissement exploité sous l'enseigne "B\_\_\_\_\_" avait été fermé pendant plusieurs mois sur ordre des autorités durant la pandémie de COVID-19, créance qu'ils auraient opposée en compensation à la bailleresse à réception de l'avis comminatoire. Les appelants font d'autre part valoir que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas retenu que les montants de loyer sur lesquels portaient la mise en demeure n'étaient pas exigibles. Selon eux, faute pour l'avis de majoration du loyer notifié par la bailleresse en date du 18 mai 2015 d'être suffisamment clair, le loyer ainsi fixé était nul et la bailleresse ne disposait d'aucune créance en paiement de ces montants. Au contraire, elle était débitrice d'un trop-perçu de loyer depuis cette date, sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime.

- 10/16 -

C/2073/2021

### **E. 4.1**

En matière de résiliation pour défaut du paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme des art. 266l CO et respecte le délai et terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO (ACJC/1286/2015 du 26.10.2015). Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 879 ss).

#### **E. 4.2**

Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt 4C\_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22). La contre-créance invoquée en compensation doit pouvoir être prouvée sans délai. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée. Si le locataire se décide à compenser avec une contre créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (ACJC/1497/2020 du 26 octobre 2020 consid. 4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681 ; 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5). Aux termes de l'art. 124 al. 1 CO, la compensation n'a lieu que pour autant que le débiteur fasse connaître au créancier son intention de l'invoquer. Il s'agit d'une déclaration de volonté formatrice, qui doit exprimer de manière non équivoque l'intention de compenser de son auteur. La déclaration doit également permettre à son destinataire de comprendre quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b). Ainsi, la simple production d'une note d'honoraires, sans référence à la créance prétendument compensée, ne vaut pas déclaration de compensation (arrêt

- 11/16 -

C/2073/2021 du Tribunal fédéral 4C\_124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 2.2 et les références). De même, une demande (partielle) de réduction de loyer ou l'annonce par le locataire de sa volonté de consigner une partie des loyers échus ne valent pas invocation de la compensation (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_65/2003 du 23 septembre 2003).

#### **E. 4.3**

Selon l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. La majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est

pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO). Selon la doctrine, les motifs de la hausse doivent être donnés de façon claire et précise. Se fondant notamment sur l'ATF 121 III 6, certains auteurs estiment que selon les circonstances, la seule référence aux articles de loi peut s'avérer insuffisante (LACHAT/STATSTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 504). D'autres considèrent qu'une référence claire à une disposition légale est suffisante, pour autant que l'on puisse déduire de celle-ci le motif invoqué (par exemple l'évolution de l'IPC, qui peut être déduite d'un renvoi à l'art. 269a lit. e CO) (CPra Bail- MARCHAND, art. 269d CO N 23 et les références). Si les parties ne sont pas d'accord sur le sens et la portée de la motivation, la manifestation de volonté du bailleur doit être interprétée selon le principe de la confiance. Une motivation est suffisamment claire lorsque le locataire, en tant que partenaire contractuel raisonnable et correct, peut, en tenant compte de toutes les circonstances déterminantes au moment de la réception, se faire une idée claire du motif de l'augmentation invoqué par le bailleur (ATF 142 III 375 consid. 3.3 et les références).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, le retard pris dans le paiement du loyer et le fait qu'une mise en demeure a été notifiée aux locataires avec menace de résiliation du bail pour défaut de paiement le 12 novembre 2020 sont établis par pièces et ne sont d'ailleurs pas contestés. Les appelants ne contestent pas que le montant du loyer du mois de novembre 2020 n'a été versé qu'en date du 8 janvier 2021, soit bien après l'échéance du délai comminatoire de 30 jours, même en tenant compte du fait que ce dernier est arrivé à échéance le 23 décembre 2020 pour B\_\_\_\_\_ Sàrl. L'argument des locataires lié à l'impossibilité de s'acquitter du loyer dans le délai comminatoire en raison des effets du jugement de faillite prononcé le 14 décembre 2020 tombe à faux. D'une part, comme l'a relevé le Tribunal, le blocage des

- 12/16 -

C/2073/2021 comptes de B\_\_\_\_\_ Sàrl n'a pas empêché le versement du montant dû au titre du loyer de novembre en date du 8 janvier 2021, soit avant que la société n'ait retrouvé la libre disposition de ses avoirs. D'autre part, dans la mesure où la mise en faillite de ladite société a été requise par un créancier poursuivant en lien avec le non- paiement de certaines factures, se situant donc dans sa sphère de contrôle, elle ne saurait s'en prévaloir pour justifier d'une impossibilité vis-à-vis de sa bailleuse. S'agissant de la forme de la résiliation, l'art. 266l CO a été respecté, tout comme les délais et les termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

#### **E. 4.4.1**

La Cour de céans considère avec le Tribunal que les appelants n'ont pas démontré avoir opposé une quelconque créance en compensation ensuite de la réception de l'avis comminatoire. Une telle intention ne découle pas de façon univoque des termes contenus dans leur courrier du 18 novembre 2020, la formulation utilisée tenant plutôt de l'hypothèse ("nous devrions avoir le droit à une exonération [...]"), le courrier faisant en outre référence à l'envoi ultérieur d'une demande correspondante. La référence au fondement d'une éventuelle créance compensante liée à la fermeture des restaurants ordonnée par les autorités est également formulée de façon hypothétique. Or, quand bien même l'on retiendrait, en vertu du principe de la confiance, que la bailleuse devait comprendre que les locataires se référaient au projet de Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, qui

prévoyait initialement une réduction de loyer à hauteur de 60% en faveur des locataires commerciaux touchés par les restrictions ordonnées par les pouvoirs publics, force est de constater que selon ledit projet le 40% du loyer restant demeurait à la charge du locataire, de sorte qu'une compensation totale du loyer en souffrance par ce biais aurait été exclue. Une intention d'exercer la compensation n'a pas non plus été manifestée de façon claire lors de l'envoi du formulaire de demande d'exonération de loyer en date du 26 novembre 2020, lequel n'était accompagné d'aucun commentaire. Il y a au demeurant lieu de relever qu'à teneur des accords VESTA sur lesquels se fonde ledit formulaire, les bailleurs n'avaient pas l'obligation d'accepter l'exonération sollicitée, l'adhésion à l'accord se faisant sur une base strictement volontaire. Les locataires ne pouvaient dès lors en déduire une créance ferme qu'ils auraient pu opposer en compensation à la bailleuse. Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, le seul fait de n'avoir payé qu'une partie de l'arriéré n'équivaut pas non plus à une déclaration valable de compensation. A cela s'ajoute que, selon la jurisprudence, si les appelantes estimaient avoir une créance envers la bailleuse en raison de défauts de la chose louée, elles n'étaient pas en droit de retenir le loyer dû mais devaient procéder à la consignation de celui-ci, ce qu'elles n'ont pas fait.

- 13/16 -

C/2073/2021 Partant, la Cour retiendra que les conditions d'une compensation au sens de l'art. 124 al. 1 CO n'étaient pas remplies.

#### **E. 4.4.2**

L'argument d'une prétendue nullité du loyer, que les appelants tentent de tirer du fait que la motivation de la hausse de loyer communiquée par la bailleuse le 18 mai 2015 aurait été peu claire, ne peut pas non plus être suivi. En effet, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, la référence à l'art. 269a let. a CO contenue dans l'avis de majoration était suffisante pour permettre à A\_\_\_\_\_, de comprendre la motivation de la hausse de loyer. Or, cette dernière a elle-même admis n'avoir pas cherché à connaître les raisons de la hausse, ni n'avoir demandé des explications quant au contenu de cet article de loi. Dans ces circonstances, il ne peut être considéré que la majoration litigieuse serait nulle. Les prétentions en paiement des locataires fondées sur l'enrichissement illégitime tombent dès lors à faux. Le jugement de première instance sera donc confirmé sur ce point.

#### **E. 4.4.3**

En conséquence, la Cour considère que le Tribunal a jugé à bon droit que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lors de la notification de l'avis de résiliation du 6 janvier 2021 et, partant, que la résiliation litigieuse est valable. Cette considération conduit au rejet des conclusions visant à l'octroi d'une prolongation de bail, au vu de l'art. 272a al. 1 let. a CO, et à la confirmation du jugement entrepris sur ce point également.

#### **E. 5**

Dans un ultime grief, les appelants se plaignent de ce que le Tribunal n'a pas considéré le congé comme contraire aux règles de la bonne foi. Ils font valoir que la présente cause réunit des circonstances exceptionnelles permettant de retenir que le congé est contraire à la bonne foi aux termes de l'art. 271 CO et qu'il doit en conséquence être annulé.

#### **E. 5.1**

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une

disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant,

- 14/16 -

C/2073/2021 ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_260/2015 du 4 août 2015 consid. 3). L'annulation du congé doit rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2).

## **E. 5.2**

Comme l'ont considéré à bon droit les premiers juges, le présent cas n'est pas comparable aux circonstances exceptionnelles exigées par la jurisprudence pour appliquer l'art. 271 CO à une résiliation pour défaut de paiement. En particulier, les circonstances du cas d'espèce ne sauraient être assimilées au cas tranché par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4C\_65/2003 du 23 septembre 2003 auquel les appelantes font référence, la bailleuse n'ayant jamais admis une prétention en réduction du loyer de la part des locataires. Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, rien ne permet de retenir que l'intimé a sciemment envoyé sa réponse relative à la demande d'exonération à une adresse e-mail erronée. Les appelantes ne pouvaient se limiter à attendre la réponse à leur demande d'exonération de loyer pour payer le loyer en souffrance, ce d'autant plus qu'elles avaient été dûment averties des conséquences qu'engendrerait le non-paiement du loyer dans le délai comminatoire. Aucun élément probant ne permet de retenir que E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ – tous confinés qu'ils étaient – n'auraient pas été en mesure d'appeler la régie ou de lui adresser un courriel pendant le délai comminatoire pour se renseigner au sujet de l'issue de leur demande. Le fait que la bailleuse ait pris note de la mise en gérance de l'établissement jusqu'au 31 mai 2025 par courrier du 30 novembre 2020, soit pendant le délai comminatoire, ne permet pas encore de considérer qu'elle a accepté de renoncer à ses droits en cas de retard dans le versement des mensualités échues. La bailleuse n'avait pas non plus d'obligation d'accepter les demandes de travaux des locataires, étant précisé que selon les pièces et témoignages figurant à la procédure, il n'a pas été démontré que les locaux loués ne seraient pas aux normes. Aucune démarche n'a au demeurant été entamée par les locataires pour contraindre la bailleuse à effectuer les travaux de mise en conformité qu'ils estimaient nécessaires comme par exemple consigner le loyer. Aucun élément du dossier n'établit les allégations des appelantes selon lesquelles la résiliation du bail serait en lien avec leur demande de travaux.

- 15/16 -

C/2073/2021 Dans la mesure où les conditions d'un congé extraordinaire pour défaut de paiement étaient remplies, et que les locataires n'ont pas satisfait à leurs obligations malgré le délai imparti à cet effet, il n'existe pas d'éléments permettant de retenir un comportement

abusif de la bailleresse, qui n'a fait qu'exercer les prérogatives conférées par la loi. Il s'ensuit que le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi et ne doit pas être annulé.

#### **E. 6**

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). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/2073/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2023 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ Sàrl contre le jugement JTBL/280/2023 rendu le 4 avril 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2073/2021. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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