

GE_GERICHTE ACJC/1238/2020 vom 14. September 2020

GE Cour de justice, 2020-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1238_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1238/2020 du 14 septembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1238/2020 del 14 settembre 2020

Erwägungen

E. 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 commentée, Bâle, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exception, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel, s'élevant à 86'400 fr., la valeur litigieuse est largement atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de l'écriture responsive des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que de la réplique de l'appelant (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 13/25 -

C/28702/2017

E. 1.3

S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.4

La composition de la Cour ayant rendu l'ACJC/461/2019 a été modifiée, le juge assesseur P_____ ayant cessé ses fonctions à la Cour au 31 mai 2020.

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal une violation de son droit à la preuve et de son droit d'être entendu ainsi qu'une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits.

E. 2.1

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).

A la suite d'une analyse approfondie de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, à l'aide des travaux préparatoires, de l'ancien droit et de la doctrine, le Tribunal fédéral a jugé que la notion de "protection contre les congés" doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) - et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2). 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 *ibid.*). 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 de 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 des preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 *ibid.*).

E. 2.2

Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la

- 14/25 -

C/28702/2017 décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2). La garantie constitutionnelle n'empêche toutefois pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant

d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1). L'art. 53 al. 1 CPC concrétise dans la procédure civile la garantie fondamentale ancrée à l'art. 29 al. 2 Cst., mais ne contient pas une protection plus étendue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_101/2017 du 14 décembre 2017 consid. 4.3). La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de l'art. 53 al. 1 CPC qui consacre au niveau légal, pour le domaine d'application du CPC, la garantie constitutionnelle minimale prévue par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 2.1; 5A_710/2016 du 2 mars 2017 consid. 3.1; 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.1.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3). Pour les prétentions fondées sur le droit civil fédéral, le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 précité consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1er décembre 2016 consid. 2.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3). Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 124 I 208 consid. 4a, SJ 1999 I 89; 136 I 229 consid. 5.3, JdT 2011 I 58). Le Tribunal fédéral est toutefois strict dans les cas où le tribunal ignore, sans aucune motivation, les réquisitions de preuve formulées à temps et selon les formes prescrites (arrêt du Tribunal fédéral 5A_487/2009 du 12 octobre 2009 consid. 3.3.1). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement en ressortir les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P.322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, n. p. in ATF 128 III 4 et réf. consid. 3.5). Le fait

- 15/25 -

C/28702/2017 que le Tribunal ne s'est prononcé ni expressément, ni implicitement sur les réquisitions tendant à l'interrogatoire des parties et l'audition de témoins peut constituer une violation du droit à la preuve (ATF 114 II 289 consid. 2b, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5A_304/2014 du 13 octobre 2014 consid. 3.3 - 3.5).

E. 2.3

Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découle de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, non réalisés en l'espèce, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves. Le droit à la preuve n'interdit pas au juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis d'acquérir une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des moyens de preuve qui lui sont encore proposés, il a la certitude que ceux-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 138 III 374 consid. 4.3.1 et 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_228/2012 consid. 2.3 et 5A_906/2012 du 18 avril 2013

consid. 5.1.2). Dans la mesure où le tribunal peut déjà se forger son opinion sur la base des preuves administrées, son refus d'administrer encore d'autres preuves requises ne viole pas la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_265/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2.2; 5A_813/2013 du 12 mai 2014 consid. 4.3).

E. 2.4

Selon l'art. 169 CPC, le témoignage n'est admis que sur des faits dont le témoin a une perception directe. Le témoignage par "entendu dire" n'a pas de force probante (VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8ème éd. Berne 2006, n. 126, p. 280; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3ème éd. Zurich 1979, n. 2, p. 338), ce à plus forte raison lorsqu'il émane de personnes qui relatent les propos de la partie qui a la charge de la preuve (arrêts du Tribunal fédéral 4P_48/2006 du 22 mai 2006 consid. 3.1; 4P_160/2005 du 17 octobre 2005 consid. 4.3).

E. 2.5

Une expertise privée n'a pas la même valeur qu'une expertise judiciaire (ATF 125 V 351 consid. 3c). La jurisprudence ne lui reconnaît en principe pas de force probante particulière; elle doit être considérée comme de simples allégations d'une partie (ATF 132 III 83 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4D_71/2013 du 26 février 2014 consid. 2.5). S'il est convoqué comme témoin, l'expert privé, qui se prononce sur son rapport, ne saurait conférer, par ses déclarations orales, une valeur de preuve aux allégations contenues dans celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2015 du 26 janvier 2016 consid. 3.4.3).

E. 2.6

En l'espèce, le Tribunal a procédé à l'audition de deux des quatre témoins proposés par l'appelant. Il a retenu, par appréciation anticipée des preuves, que

- 16/25 -

C/28702/2017 l'audition des témoins K_____ et L_____ n'était pas nécessaire. S'agissant du premier nommé, le fait qu'il ait pu voir le bailleur à plusieurs reprises dans la villa n'est pas de nature à modifier l'issue du litige, comme cela sera développé ci-après. Par ailleurs, les conclusions auxquelles est parvenu l'expert privé L_____ sont sujettes à caution, dans la mesure où il n'a participé à aucune discussion entre l'appelant et le bailleur, ni n'a été témoin des alléguées déclarations faites par ce dernier à l'appelant. Il s'ensuit que le témoin n'a fait que retranscrire des faits relatés par l'appelant, sans en avoir une perception directe. De plus, il s'agit d'une expertise privée, donc la force probante est limitée. Dans ces conditions, c'est à bon droit que le Tribunal n'a pas procédé à l'audition desdits témoins. Il n'a ainsi ni violé le droit à la preuve de l'appelant, ni son droit d'être entendu. Enfin, la Cour ne discerne aucune constatation manifestement inexacte et incomplète des faits. En effet, la conclusion figurant dans l'expertise privée n'est qu'une allégation de partie, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un fait établi. Il en va de même de la présence, à une ou plusieurs reprises, du bailleur, dans la villa en cause, dès lors que ce fait n'est pas de nature à asseoir une responsabilité fondée sur la confiance, ni une indemnisation fondée sur la responsabilité aquilienne.

E. 2.7

Les griefs de l'appelant se révèlent ainsi infondés.

E. 3

L'appelant soutient que la décision du Tribunal serait arbitraire en tant qu'elle retient que les parties n'ont pas sérieusement discuté de la vente, respectivement de l'achat de la villa, et qu'aucune négociation sérieuse n'a été entreprise à cet égard.

E. 3.1

Toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 9 al. 2 Cst. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 142 II 369 consid. 4.3; 141 III 564 consid. 4.1 et les références; 140 III 16 consid. 2.1; 140 III 157 consid. 2.1; 139 III 334 consid. 3.2.5; arrêts du Tribunal fédéral 5A_58/2017 du 7 avril 2017 consid. 2.1; 5A_895/2016 du 12 avril 2017 consid. 2).

- 17/25 -

C/28702/2017 En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références; 137 III 226 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_829/2016 du 15 février 2017 consid. 2.2.1).

E. 3.2

En l'espèce, la volonté de l'intimé de vendre la villa en cause n'est corroborée par aucun élément du dossier. En effet, le témoin E_____ a déclaré devant le Tribunal ne pas avoir le souvenir que l'achat de la maison par l'appelant ait été évoqué lors de la signature de la convention en décembre 2014. Il n'avait par ailleurs assisté à aucune discussion entre l'appelant et l'intimé au sujet de l'acquisition du bien immobilier. Les déclarations de l'épouse de l'appelant sont par ailleurs sujettes à caution, compte tenu de ses liens intimes la liant au précité. Il apparaît de plus curieux que l'appelant, qui soutient que l'intimé lui aurait donné son accord à l'achat de la villa, n'ait pas, après l'allégué de changement d'opinion de l'intimé vers septembre-octobre 2014, fait mentionner, dans la convention conclue à peine deux mois plus tard, en décembre 2014, l'engagement du précité de vendre le bien en cause.

Il résulte en outre tant des déclarations de l'appelant que de l'intimé qu'une potentielle vente de la villa était subordonnée à l'accord de l'intimée. L'appelant a en effet lui-même exposé, le 27 septembre 2019, que l'intimé devait discuter avec sa sœur, copropriétaire du bien immobilier, d'une telle vente et qu'il n'avait eu aucun contact avec cette dernière. Il n'est pour le surplus pas allégué que l'intimée aurait été contactée à cet effet et qu'elle aurait donné son accord à la vente de la villa.

Il est sans incidence que l'appelant ait fait part à réitérées reprises de son souhait d'acquérir la villa, oralement et par courriels, sans qu'aucune suite n'y ait été donnée par les intimés.

Par ailleurs, et comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, au vu du montant considérable de l'arriéré de loyer accumulé au fil des années, le fait que les intimés aient été au courant des investissements effectués dans la villa n'est pas non plus suffisant pour retenir que des pourparlers sérieux aient été entrepris par les parties, ce d'autant plus que les alléguées

discussions concernant la vente ont eu lieu après qu'un certain nombre de travaux avaient été conduits. Le fait que l'appelant ait décidé, seul, de faire expertiser la villa en 2014 et de solliciter d'une banque l'établissement d'un descriptif de financement ne suffit pas à corroborer ses allégations, les versions de l'appelant et de son épouse étant en outre contradictoires sur la question de savoir lequel des deux procéderait à l'achat de la villa, ce qui met en doute le sérieux des discussions à cet égard. L'appelant a

- 18/25 -

C/28702/2017 également confirmé qu'aucun prix de vente n'a été évoqué par les parties, élément essentiel s'agissant de l'achat d'un bien immobilier, et qu'il n'avait pas adressé d'offre écrite à l'intimé. Enfin, la promesse de vente d'un bien immobilier doit être passée en la forme authentique (cf. consid. 4.4), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il s'ensuit que le Tribunal a correctement constaté les faits et que sa décision n'est pas arbitraire sur ce point, ni même inexacte.

E. 3.3

Les griefs de l'appelant se révèlent ainsi infondés.

E. 4

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir nié l'existence d'une culpa in contrahendo et de ne pas avoir admis une violation de l'art. 41 CO.

E. 4.1

Selon l'art. 41 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer.

E. 4.2

En matière de responsabilité aquilienne, il appartient au lésé de prouver que l'auteur a enfreint une norme de comportement destinée à protéger le premier contre le type de dommage qu'il subit (ATF 133 III 323 consid. 5.1; 123 II 577 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010; WERRO, Commentaire romand, Code des Obligations I, n. 58 ad art. 41 CO).

E. 4.3

La responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo (responsabilité pré-contractuelle), repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi. L'ouverture des pourparlers crée déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques (ATF 121 III 350 consid. 6c; 116 II 695 consid. 3; 105 II 75 consid. 2a et les arrêts cités). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette optique (ATF 140 III 200 consid. 5.2; 77 II 135 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_71/2019 du

E. 4.4

Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO).

E. 4.5

Dans le présent cas, et comme retenu sous consid. 3.2, l'appelant a échoué à démontrer que des discussions seraient intervenues en vue de la vente par les intimés de la villa litigieuse. En tout état, et en l'absence d'évocation d'un prix de vente, élément essentiel à la conclusion d'un contrat de vente, l'appelant n'a pas non plus prouvé que les parties se seraient mises d'accord sur tous les points essentiels du contrat. Ces constatations scellent l'issue du litige sur ce point, l'appelant n'ayant pas établi une culpa in contrahendo des intimés. Faute de chef de responsabilité ou de prétention contractuelle, il ne peut prétendre à la réparation du dommage qui s'en serait suivi et ne dispose ainsi pas d'une créance à l'encontre des intimés qu'il pourrait opposer en compensation.

- 21/25 -

C/28702/2017 5. L'appelant reproche aux premiers juges une violation des art. 120 et 257d CO.

5.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Le courrier du bailleur doit clairement mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Enfin, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office 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 était assorti d'une menace de résiliation de 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 prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

5.2 La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédence soit déterminée avec

certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-créance

- 22/25 -

C/28702/2017 existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-créance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (cf. JEANDIN, in Commentaire romand, 2ème éd. 2012, n. 18 s. ad art. 120 CO; AEPLI, Commentaire zurichois, 3ème éd. 1991, n. 148 ad art. 120 CO; ZELLWEGGER- GUTKNECHT, Commentaire bernois, 2012, n. 329 ss ad art. 120 CO).

Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait cependant prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais en cas de défaut de paiement du loyer. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

5.3 En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté le montant de la dette. Il excipe toutefois de compensation, se fondant sur une créance fondée sur la culpa in contrahendo. Toutefois, et comme retenu ci-avant, l'appelant ne dispose d'aucune créance à cet égard envers les intimés.

Ce grief sera dès lors rejeté. 6. L'appelant soutient que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi.

6.1 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 être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. 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, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai

- 23/25 -

C/28702/2017 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).

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).

6.2 Le locataire qui procède à l'exécution de travaux de réparation de la chose louée peut obtenir le remboursement des frais y relatifs, s'il a obtenu l'accord du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 825 et 826). En vertu de l'art. 260a al. 3 CO, si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. 6.3 Dans le présent cas, les arriérés de loyer perdurent depuis 2010, soit depuis plus de dix ans. A la suite de l'accord intervenu entre les parties en décembre 2014, formalisé par convention, le montant de la dette a été arrêté à 231'600 fr. à fin novembre 2014. Seul un montant de 115'800 fr. a été versé par l'appelant le 2 février 2015. Après acceptation par les intimés de participer aux travaux effectués par l'appelant, à raison de 86'102 fr., le solde dû par ce dernier s'élevait, à fin novembre 2015, à 12'122 fr. 90. L'appelant a réglé 20'000 fr. et n'a pas honoré son engagement de payer en sus une somme de 30'000 fr. Lors de la mise en demeure du 19 septembre 2017, le montant de l'arriéré de loyer était de 244'800 fr., montant non contesté par l'appelant. Aucun versement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, le contrat a été résilié. On ne voit pas à quelles obligations les intimés tenteraient d'échapper, en procédant à la résiliation. 6.4 Le congé n'est ainsi pas contraire aux règles de la bonne foi; le jugement entrepris sera dès lors confirmé. 7. L'appelant sollicite plus subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail. Il ne motive toutefois pas cette conclusion. En tout état, aucune prolongation ne peut être accordée en cas de résiliation fondée sur le défaut de paiement (art. 272a al. 1 let. a CO).

E. 8

L'appel se révèle par conséquent entièrement infondé, de sorte que le jugement sera intégralement confirmé.

E. 9

Les intimés sollicitent le prononcé d'une amende pour téméraire plaideur.

- 24/25 -

C/28702/2017

E. 9.1

A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui use de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. ou plus. A été considéré comme téméraire plaideur celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC).

E. 9.2

En l'espèce, le droit de l'appelant de former appel pour obtenir une décision en sa faveur concernant la violation de son droit à la preuve et de son droit d'être entendu, ainsi que

concernant l'inefficacité du congé ne peut être considéré comme téméraire. Il n'y a donc pas lieu d'infliger à l'appelant une amende pour téméraire plaideur.

E. 10

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). Les intimés seront ainsi déboutés de leurs conclusions sur ce point. * * * * *

- 25/25 -

C/28702/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/221/2020 rendu le 6 mars 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28702/2017. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Messieurs Nicolas DAUDIN et Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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, aux conditions de l'art. 93 LTF. 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.