

GE_GERICHTE ACJC/137/2024 vom 12. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_137_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/137/2024 du 12 février 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/137/2024 del 12 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 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; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

- 7/15 -

C/17148/2023 Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, le locataire conteste non seulement l'expulsion en tant que telle, mais également la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 1.2

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). En l'espèce, l'appel et le recours, formés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont recevables. Par souci de simplification, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant.

E. 1.3

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés

(art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 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

- 8/15 -

C/17148/2023 si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

E. 2

Les parties produisent des pièces nouvelles et l'appelant allègue des faits nouveaux. Il en résulte que le loyer et les charges relatifs à l'arcade litigieuse étaient à jour au 30 novembre 2023.

E. 2.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions: (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2). De même, c'est en première instance que le locataire doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée (ATF 142 III 462 consid. 3.3.2). En ce qui concerne les vrais nova, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. En effet, dans les procédures en protection des cas clairs, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

E. 2.2

Les pièces nouvelles des parties et les allégations nouvelles de l'appelant sont recevables eu égard aux principes sus-rappelés. Elles ne sont cependant pas déterminantes pour la solution du litige.

- 9/15 -

C/17148/2023

E. 3

L'état de fait retenu par le Tribunal a été complété et précisé dans la mesure utile à la solution du litige. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant les griefs de constatation inexacte des faits soulevés par l'appelant.

Les conclusions subsidiaires de l'appelant, en constatation de l'inefficacité et en annulation du congé, ne sont pas recevables dans le cadre d'une procédure en protection du cas clair. En effet, si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC ne sont pas réalisées, le tribunal ne peut que déclarer la requête irrecevable (cf. ci-dessous, consid. 4.2.1).

E. 4

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO en déclarant recevable la requête en protection du cas clair et en prononçant son évacuation. Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir considéré qu'il "restait titulaire d'une contre-crédence en réduction de loyer et en dommages-intérêts - supérieure à celle visée par l'avis comminatoire -, vu les nuisances subies (...) du fait des travaux de rénovation effectués par les bailleurs sur l'objet loué, alors qu'[il] avait produit diverses photographies faisant état de l'importance du chantier entrepris par les intimés depuis 2020".

E. 4.1

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard.

E. 4.2

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2, 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

- 10/15 -

C/17148/2023

E. 4.2.2

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

E. 4.2.3

Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

E. 4.2.4

Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une

- 11/15 -

C/17148/2023 contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

Le locataire peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2).

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire doit informer le bailleur de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. La déclaration du locataire doit exprimer clairement sa volonté de procéder à la compensation et permettre au bailleur de comprendre quelles sont la créance compensée et la créance compensante, et quel est le montant de cette dernière (LACHAT, in *Le bail à loyer*, Edition 2019, ch. 3.6 et note 87, pp. 380-381).

Le locataire qui oppose la compensation doit alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb et cc; arrêts du Tribunal fédéral 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2 et les arrêts cités). Il doit également alléguer sa contre-créance et être en mesure de la prouver sans délai. Pour que soit respectée la volonté du législateur lors de l'adoption de l'art. 257d CO, le juge doit en effet pouvoir se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance rapidement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Il doit en aller de même lorsque le locataire prétend seulement à une réduction de son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4).

Il ne suffit pas que la contre-créance ne soit pas sans fondement ("nicht haltlos"). Il ne suffit pas non plus que le locataire tente d'éviter une résiliation pour demeure de paiement, à laquelle ferait suite une expulsion par la voie du cas clair (art. 257 CPC), en prétextant des défauts de l'objet loué et sur la base de ceux-ci, invoque en compensation des créances non chiffrées et non établies ("unbezifferte, nicht feststehende Forderungen"; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_333/2022 du

E. 4.3

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevénir 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 (ATF 140 III 591 consid. 1). L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b); ou encore, l'arriéré est insignifiant, 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'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2).

E. 4.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que le locataire n'a pas versé l'intégralité du montant visé dans l'avis comminatoire du 18 mai 2022 dans le délai fixé, qui venait à échéance le 20 juin 2022; à cette date, l'appelant restait devoir aux bailleurs un solde de 3'481 fr. 25. Le locataire fait valoir qu'il a opposé en compensation une créance en réduction du loyer, dont

il n'a cependant précisé ni le montant, ni la période qu'elle visait, alors que la créance compensante doit être échue et exigible.

- 13/15 -

C/17148/2023 Contrairement à ce qu'il semble soutenir, et conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus au consid. 4.2.4, l'appelant ne peut se contenter de contester de manière vraisemblable les faits allégués par ses parties adverses et de tenter d'ébranler la conviction du juge du cas clair. En effet, ce dernier doit pouvoir se prononcer rapidement sur l'existence et le montant de la contre-créance en réduction du loyer. Les pièces produites démontrent, d'une part, que les parties se sont accordées sur deux montants alloués au locataire à titre de réduction du loyer en raison des défauts qui ont affecté l'arcade durant deux périodes déterminées (allant jusqu'au 31 juillet 2021) et, d'autre part, que les discussions qui ont eu lieu par la suite (notamment au sujet de la période postérieure au 1er octobre 2021) n'ont pas abouti. En revanche, lesdites pièces ne permettent pas à l'appelant d'apporter la preuve stricte qu'il aurait fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai comminatoire, soit, comme il le prétend, "les 23 et 31 mai 2022 à tout le moins". En toute hypothèse, il ne suffit pas au locataire de prétendre que la contre-créance qu'il invoque n'est pas sans fondement. Il lui appartient de la chiffrer et de la prouver immédiatement, ce que l'appelant n'a pas fait. Celui-ci admet d'ailleurs que son exception de compensation "nécessite une instruction plus complète des preuves", qui interviendra dans le cadre de la procédure C/3_____/2023 pendante devant le Tribunal. Par ailleurs, aucune des hypothèses figurant au consid. 4.3 ci-dessus n'est réalisée en l'espèce, étant souligné que la notion de congé contraire aux règles de la bonne foi doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. D'ailleurs, l'appelant se borne à soutenir que "vu l'ensemble des circonstances, on ne peut raisonnablement exclure que le congé a pu être donné (...) en représailles aux contestations soulevées de bonne foi par le locataire courant février 2022", sans fournir aucun élément concret. En définitive, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation du locataire (ch. 1 du dispositif). 5. L'appelant soutient que la requête d'exécution directe du jugement d'évacuation aurait dû être déclarée irrecevable, au motif que les conditions de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC n'étaient pas réalisées. Dans la mesure où tel n'est pas le cas, ce grief est infondé.

En toute hypothèse, la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC, évoqué par l'appelant, ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2; ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2). En outre, le fait

- 14/15 -

C/17148/2023 qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

Enfin, l'appelant a bénéficié d'une prolongation d'un an et demi du fait de la procédure.

Ainsi, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera également confirmé. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/17148/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 2 novembre 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/861/2023 rendu le 5 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17148/2023-24. Au fond : Confirme le jugement attaqué. 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; Madame Maité 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.

E. 9

novembre 2022 destiné à la publication, consid. 5.2, arrêt résumé et analysé par ECKLIN, Newsletter bail.ch janvier 2023).

Le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, op. cit., ch. 3.7, p. 381).

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

- 12/15 -

C/17148/2023 congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

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