

## **GE\_GERICHTE ACJC/1428/2019 vom 7. Oktober 2019**

GE Cour de justice, 2019-10-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1428\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1428_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1428/2019 du 7 octobre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1428/2019 del 7 ottobre 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 7**

juin 2018 ne couvrait pas les dommages précités. La locataire avait cessé de payer le loyer en accord avec le bailleur, en raison des montants dus par ce dernier. La locataire n'avait pas reçu l'avis comminatoire. Le cas n'était pas clair et des actes d'instructions étaient nécessaires. Le représentant du bailleur a fait valoir que celui-ci n'avait pas accepté de prendre en charge les travaux effectués par la locataire en 2014. Des travaux avaient effectivement été faits par le bailleur fin 2018, mais ils étaient postérieurs à la résiliation. En tout état de cause, la locataire n'avait pas déclaré opposer la compensation avant l'expiration du délai imparti par la mise en demeure. Au jour de l'audience, l'arriéré de loyer de l'arcade était de 46'640 fr. 40 et celui du dépôt de 2'650 fr. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

- 6/10 -

C/7644/2019 Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A\_668/2012 du 11 mars 2013). 1.2 En l'espèce, la recourante fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable. Au regard du montant du loyer de 250 fr. par mois, elle estime la valeur litigieuse à moins de 10'000 fr., ce qui n'est pas contesté par l'intimé. La Cour retiendra par conséquent que la voie du recours est ouverte en l'espèce. Le recours, formé par ailleurs dans le délai et la forme prescrits (art. 311 et 314 CC), est dès lors recevable. 1.3 S'agissant d'une cause fondée sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans juges assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ). 2. Le Tribunal a retenu que, faute de

paiement du loyer ou de déclaration de compensation avant le terme du délai de mise en demeure, échéant le 21 novembre 2018, la résiliation du bail était valable. En particulier, la recourante n'avait aucune créance à opposer en compensation à l'intimé puisqu'un accord pour solde de tout compte et de toute prétention avait été conclu en juin 2018, suite auquel le montant dû par l'intimé avait été crédité à la recourante. Aucune déclaration de compensation en lien avec les travaux de plomberie et d'électricité effectués en 2014 n'avait été adressée à l'intimé. L'argument de la recourante selon lequel elle n'avait pas reçu la lettre de mise en demeure ne pouvait être suivi car elle devait assumer les conséquences de son choix de ne pas l'avoir retiré. Compte tenu du fait qu'elle ne payait plus son loyer depuis des mois en dépit des rappels de l'intimé, elle devait s'attendre à recevoir une mise en demeure. Depuis l'expiration du terme fixé par l'avis de résiliation, la recourante ne disposait plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux de sorte que son évacuation devait être prononcée.

La recourante fait valoir qu'elle a opposé à l'intimé sa créance en compensation au titre des travaux de plomberie et d'électricité de 2014 dans son courrier du

- 7/10 -

C/7644/2019 22 février 2018. Ces travaux devaient lui être remboursés car ils étaient destinés à remédier à des défauts de la chose louée. L'intimé avait accepté la prise en charge de ces travaux. La recourante n'avait jamais reçu l'avis comminatoire et ne pouvait pas s'attendre à le recevoir car des discussions étaient en cours entre les parties. Le cas n'était pas clair et il y avait lieu de procéder à une instruction plus complète. 2.1 2.1.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). 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. 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. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1). 2.1.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. 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. La contre-crédence opposée en compensation doit en outre pouvoir être prouvée sans délai (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). En cas

d'envoi recommandé, l'avis comminatoire est considéré comme reçu par le locataire le septième et dernier jour du délai de garde postal, si l'envoi n'est pas retiré par son destinataire (WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 21

- 8/10 -

C/7644/2019 ad art. 257d CO), si celui-ci devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de son cocontractant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2). 2.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la recourante n'avait pas effectué de déclaration de compensation dans le délai comminatoire. En effet, contrairement à ce que fait valoir la recourante, son courrier du 22 février 2018 ne saurait être considéré comme une déclaration valable de compensation. Dans ce courrier la recourante ne mentionne aucune compensation puisqu'elle précise au contraire qu'elle va s'acquitter des loyers arriérés dans les prochains jours. Par la suite, les parties sont parvenues à un accord concernant les montants dus par l'intimé au titre d'indemnisation pour les travaux qu'il avait effectués en 2016/2017. Le fait que le courrier du 7 juin 2018 de l'intimé n'ait pas été retourné signé comme il le proposait n'est pas déterminant puisque la recourante a accepté la proposition le 15 juin 2018. Contrairement à ce que fait valoir la recourante, cette acceptation n'était assortie d'aucune déclaration de compensation en lien avec les travaux de plomberie et d'électricité de 2014. La recourante s'est limitée à cet égard à proposer à l'intimé de prendre en charge le 25% de la facture sur son budget de l'année 2019, proposition que l'intimé n'a au demeurant pas acceptée. Au vu du courrier de l'intimé du 9 juillet 2018, invitant expressément la recourante à reprendre le paiement du loyer dès fin juillet 2018, et des deux rappels qui lui ont été adressés les 15 août et 17 septembre 2018, la recourante ne pouvait ignorer qu'elle était tenue au paiement du loyer de l'arcade qu'elle occupait. Ses allégations selon lesquelles elle n'aurait pas reçu ces rappels ne sont pas crédibles et ce point n'est en tout état de cause pas déterminant. Le fait que la recourante n'ait pas réclamé le courrier recommandé contenant la mise en demeure du 11 octobre 2018 n'est pas non plus décisif. En application de la jurisprudence précitée, l'envoi contenant la mise en demeure, même non retiré, est réputé reçu le dernier jour du délai de garde postal, qui était in casu le 22 octobre 2018. En effet, vu l'échange de correspondance intervenu entre juin et juillet 2018, la locataire devait s'attendre à recevoir une communication du bailleur relative à l'arriéré de loyer. Il ressort de ce qui précède que, contrairement à ce qu'elle prétend, la recourante n'a pas adressé à l'intimé de déclaration de compensation avant l'échéance du terme fixé par la mise en demeure.

- 9/10 -

C/7644/2019 En tout état de cause, l'existence de la contre-créance alléguée par la recourante n'est pas établie. En particulier, et contrairement à ce que prétend la recourante, aucun élément du dossier ne permet de retenir que cette contre-créance a été reconnue par l'intimé, que ce soit personnellement ou par l'intermédiaire de la régie précédemment en charge de la gérance de l'immeuble. La recourante ne conteste par ailleurs pas ne pas s'être acquittée des arriérés de loyers dus à l'intimé. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que la résiliation du bail était valable. La recourante ne disposant plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux, le Tribunal a ordonné son évacuation à bon droit, étant précisé que les modalités d'exécution de celle-ci fixées par le Tribunal ne sont pas contestées. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé. 3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/7644/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 15 juillet 2019 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/670/2019 rendu le 17 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7644/2019-8-SE. Au fond : Confirme le jugement précité. 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 Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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