

GE_GERICHTE ACJC/1503/2025 vom 6. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1503_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1503/2025 du 6 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1503/2025 del 6 novembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ). Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, elle siège dans la composition de trois juges, sans assesseurs, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO.

E. 1.2

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). 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;

- 8/15 -

C/10382/2025 arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, la locataire conteste la validité de la résiliation. La valeur litigieuse est dans tous les cas 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. 1.3

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'acte du 4 juillet 2025 respecte le délai et la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable en tant qu'appel contre le chiffre 1

du dispositif du jugement attaqué. Dans la mesure où la locataire n'émet aucune critique à l'encontre des mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal (consid. 11) son recours est irrecevable, en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué. La locataire sera désignée ci-après également comme l'appelante.

E. 1.4

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 si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles.

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.

- 9/15 -

C/10382/2025 A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal ne doivent pas être prouvés. Sont notamment assimilés à des faits notoires ceux ressortant d'une autre procédure entre les mêmes parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, les faits résultant de la procédure C/3_____/2024 pendante entre les parties sont ainsi recevables. Pour le surplus, la question de la recevabilité des allégations et pièces nouvelles des parties peut demeurer indéterminée, au vu des développements figurant sous consid. 4 ci-dessous.

E. 3

L'appelante reproche à l'instance précédente d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes, ainsi que des pièces déterminantes de la présente procédure, de sorte que le grief de l'appelante en lien avec la constatation des faits ne sera pas traité plus avant.

E. 4

L'appelante 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. Elle fait valoir qu'elle a excipé de compensation dans le délai comminatoire et que le juge du cas clair serait en mesure de se prononcer rapidement sur l'existence et le montant de sa contre-crédance, en tant qu'elle concerne, d'une part, le défaut relatif à la présence du rongeur dans la cuisine de son établissement et, d'autre part, le solde positif des décomptes

de charges retenu par le Tribunal (2'489 fr. 57). A son avis, le dommage résultant de la présence du rongeur serait établi à concurrence de 34'970 fr. 70 par les pièces produites, montant qui suffirait à compenser les arriérés objets des avis comminatoires. Par ailleurs, une suppression du loyer de 100% durant trois mois, représentant 31'664 fr. 55, serait « indéniable et incontestable ». A ce dernier montant s'ajouterait le solde positif des décomptes de charges de 2'489 fr. 57, de sorte que la contre-crédance totaliserait 34'154 fr. 12, montant supérieur à l'arriéré de loyer réclamé par l'intimée, soit 31'272 fr. 65.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

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

- 10/15 -

C/10382/2025 (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).

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 ("substanziiert 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). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

- 11/15 -

C/10382/2025

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). L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1).

E. 4.2.4

Il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit; "rechtsbegründende Tatsachen"), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En effet, si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.3).

E. 4.2.5

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; arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). 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. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO).

- 12/15 -

C/10382/2025 Cette réglementation légale 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. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait 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; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine, qui laisse la question indécise). 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 évacuation 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 précité 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. 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 du 6 août 2014 consid. 5.2 et les références citées). LACHAT relève dans ce sens que le locataire qui prétend compenser avec le loyer une prétendue créance contre son bailleur court le risque de voir son bail résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) s'il n'était pas fondé à invoquer la compensation. Par conséquent, il n'opérera une telle compensation que si sa créance est incontestée ou incontestable, en particulier si elle résulte d'une reconnaissance de dette ou d'une décision judiciaire. Le locataire n'excipera de compensation que si sa créance est certaine et chiffrée (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, pp. 382-383). Pour que soit respectée la volonté du législateur lors de l'adoption de l'art. 257d CO, le juge doit pouvoir se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance rapidement. Il doit en aller de même lorsque le locataire prétend

- 13/15 -

C/10382/2025 seulement à une réduction de son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité 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

En l'espèce, lorsque les avis comminatoires ont été envoyés le 29 octobre 2024, la locataire accusait un retard de 31'272 fr. 65 dans le paiement des loyers. Dans le délai comminatoire, qui est venu à échéance le 29 novembre 2024, elle a déclaré à la bailleresse qu'elle entendait compenser ledit montant avec deux prétendues créances, l'une de 82'321 fr. 20 fondée sur les défauts de la chose louée, l'autre de 5'286 fr. résultant des décomptes de charges 2019 à 2021. Elle n'a donc rien versé à la bailleresse dans le délai imparti. Comme le Tribunal l'a considéré à juste titre, les arguments développés par la locataire dans la procédure en constatation de l'inefficacité des congés ainsi que dans la présente procédure quant à la compensation invoquée ne sauraient faire obstacle au cas clair. En effet, au vu de la jurisprudence applicable, les congés sont efficaces quand bien même la compensation a été invoquée durant le délai comminatoire, vu l'impossibilité de prouver la contre-créance sans délai. Selon la jurisprudence topique, la contre-créance (contestée) invoquée en compensation durant le délai comminatoire doit être certaine et chiffrée et donc pouvoir être prouvée sans délai. Il ne suffit pas que le locataire rende vraisemblable sa position et tente d'ébranler la conviction du juge du cas clair (cf. ACJC/1081/2024 du 9 septembre 2024 consid. 3.3; ACJC//137/2024 du

E. 9

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

E. 12

février 2024 consid. 4.4). En effet, ce dernier doit pouvoir se prononcer rapidement sur l'existence et le montant de la contre-créance en réduction du loyer. L'appelante aurait dû, à réception de l'avis comminatoire, payer la totalité du montant dû, en évitant ainsi le congé et la procédure judiciaire en contestation du congé. A ses risques et périls, elle a fait le choix de compenser avec une contre-créance contestée, sur l'existence et le montant de laquelle le juge du cas clair n'est pas en mesure de statuer immédiatement. Le fait qu'une procédure, dans laquelle la contre-créance devrait être examinée à titre préjudiciel, soit pendante ne change rien à ce qui précède, vu la jurisprudence restrictive du Tribunal fédéral. L'appelante ne prétend pas, à juste titre, qu'une

- 14/15 -

C/10382/2025 décision définitive serait imminente dans la procédure C/3_____/2024 et qu'il se justifierait ainsi de suspendre la présente cause jusqu'à droit connu. Dans ces conditions, il est superflu d'examiner si la locataire aurait dû procéder à la consignation du loyer - annoncée à la bailleresse par lettre du 10 novembre 2023 - en relation avec le défaut dû à la présence d'un rongeur dans les cuisines de son établissement. En conclusion, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation des locataires (ch. 1 du dispositif). 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid.

2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/10382/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 juillet 2025 par A_____ SA contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/624/2025 rendu le 19 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10382/2025-24. Déclare irrecevable le recours interjeté le même jour par A_____ SA contre le chiffre 2 du dispositif du même jugement. 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 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.

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