

GE_GERICHTE ACJC/1632/2018 vom 26. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1632_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1632/2018 du 26 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1632/2018 del 26 novembre 2018

Erwägungen

E. 28

septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt 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-crédance, 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). 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-crédance 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

- 10/12 -

C/14058/2017 p. 466, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-crédance 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, 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et 5.2). 2.8 Dans le présent cas, il est constant que par avis comminatoire du 9 février 2017, l'intimée a mis en demeure l'appelant de lui verser la somme de 132'750 fr. à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2012 à février 2017 et qu'elle l'a menacé de résilier le contrat de bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans un délai de 30 jours. Aucun paiement n'est intervenu dans le délai comminatoire. L'appelant n'a pas contesté qu'aucun loyer n'ait été versé depuis 2010. L'appelant soutient que le congé est nul, motifs pris de la compensation invoquée, à laquelle l'intimée ne s'était pas opposée, de ce que cette dernière avait retiré le congé notifié en 2014,

de ce qu'elle n'avait pas non plus initié de poursuites à son encontre et de ce qu'un sous-locataire occupait une partie des locaux qu'il louait. Ces griefs, qui seront examinés ci-après, ne sauraient fonder une nullité de la résiliation du bail, dès lors qu'il n'est pas contesté que le congé a été donné au moyen d'une formule officielle, comportant toutes les indications et autres formalités prévues par la loi. Reste à examiner si la compensation dont se prévaut l'appelant rend inefficace le congé litigieux et, partant, l'absence de clarté du présent cas. L'appelant n'a pas allégué ni rendu vraisemblable avoir adressé à l'intimée une déclaration de compensation dans le délai comminatoire (février 2017). Il se contente de renvoyer, par exemple, à la mise en demeure et au congé notifiés en 2014, ainsi qu'aux courriers échangés entre les parties en septembre 2014, sans autre explication.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'a pas admis la compensation qu'il a invoquée. En effet, elle a clairement fait valoir qu'elle n'était pas concernée par les éventuelles créances/dettes issues des rapports patrimoniaux entre l'appelant et C_____.

La Cour retient qu'en tout état de cause, les éventuelles créances que détiendrait l'appelant le sont à l'encontre du précité, et non de l'intimée. En effet, le prétendu sous-loyer en lien avec l'occupation partielle des locaux par C_____ n'est pas dû

- 11/12 -

C/14058/2017 par l'intimée, ce que l'appelant ne prétend au demeurant pas. Il résulte de plus des pièces versées à la procédure, en particulier du "Tableau des créances dues ... entre M. C_____ et M. A_____" que seuls ces derniers sont concernés, à l'exception de l'intimée. Ainsi, la compensation invoquée ne peut être retenue en l'espèce. Enfin, il convient de déterminer si le congé est annulable. L'absence de mise en poursuite de l'appelant par l'intimée ne permet pas de retenir un éventuel abus de droit, l'intimée n'étant pas tenue d'introduire une poursuite aux fins de récupérer son dû. Il en va de même de l'alléguée sous-location que l'appelant ferait d'une partie de ses locaux à C_____, lequel n'est, comme retenu ci-avant, pas partie à la présente procédure. Dite sous-location n'a par ailleurs aucun effet sur le rapport de bail liant les parties. D'ailleurs, l'appelant n'énonce pas les conditions de la prétendue sous-location ni ne fournit d'indications précises quant au montant qui serait prétendument dû à ce titre par C_____. L'appelant ne soutient en outre pas que l'intimée serait concernée par les loyers issus de la sous-location. Enfin, lors du retrait, en septembre 2014, du précédent congé par l'intimée, en vue de parvenir à une solution amiable, celle-ci a fait état de ce qu'elle contestait les allégations de l'appelant concernant les relations patrimoniales qu'il entretenait avec C_____ et les conséquences de celles-ci. Il ne peut dès lors pas être retenu un quelconque comportement contraire aux règles de la bonne foi par l'intimée. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les arguments invoqués par l'appelant relatifs à l'existence d'un accord avec C_____ ne permettaient pas de mettre en échec les conditions de clarté du cas clair. Partant, les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC étaient réunies et c'est à juste titre que les premiers juges ont condamné l'appelant à évacuer les locaux en cause. 2.9 Le jugement entrepris sera confirmé. 2.10 Dès lors que l'appelant n'a pas formulé de grief en lien avec les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, elles ne seront pas examinées par la Cour. 3. 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). * * * * *

- 12/12 -

C/14058/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 août 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/684/2018 rendu le 24 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14058/2017-8-SE. 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; 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.

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.