

GE_GERICHTE ACJC/369/2014 vom 30. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_369_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/369/2014 du 30 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/369/2014 del 30 maggio 2013

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).

- 8/12 -

C/5665/2012 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 exceptions, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, des locaux, parkings et box litigieux, s'élève à fr. 60'900 fr. En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (60'900 fr. x 3 ans = 182'700 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

- 9/12 -

C/5665/2012 Dans deux cas où le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral était limité à l'arbitraire parce qu'il s'agissait de mesures provisionnelles, il a été jugé qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquent également aux procédures soumises à la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_592/2011 du 31 janvier 2012, consid. 4.1; 5A_402/2011 du 31 janvier 2012, consid. 4.1).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites par l'intimé sont antérieures à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges. Il n'indique pas pour quel motif il aurait été empêché de les produire devant le Tribunal des baux et loyers. Ces pièces seront par conséquent déclarées irrecevables. En revanche, la pièce versée à la procédure par l'appelante le 13 septembre 2013 est recevable car elle a été établie le 12 septembre 2013 et a été immédiatement produite, avant que la cause ne soit mise en délibération. 3. 3.1 L'appelante sollicite une mesure d'instruction complémentaire, à savoir la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties. 3.2 L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) - parmi lesquelles figure l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC) - notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). 3.3 En l'espèce, les parties ont déjà eu, à plusieurs reprises, l'occasion d'exposer leur position devant l'autorité précédente, tant oralement que par écrit, ainsi que devant la Chambre de céans dans leurs écritures d'appel et de réponse respectives. En outre, l'appelante n'expose pas les raisons pour lesquelles la tenue d'une audience de comparution personnelle permettrait d'apporter des éléments susceptibles d'influer sur le sort de la cause. Partant, il ne sera pas donné suite à sa conclusion tendant à la tenue d'une telle audience. La cause est ainsi en état d'être jugée.

- 10/12 -

C/5665/2012 4. 4.1 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. 4.2 En l'espèce, l'appelante a respecté les prescriptions de l'article 257d CO, en particulier elle a versé à la procédure les pièces attestant de ce qu'elle a valablement notifié les courriers de mises en demeure et de résiliation dont elle se prévaut. L'intimé ne conteste pas ne pas s'être acquitté de l'intégralité de la somme réclamée dans le délai comminatoire. Il fait valoir toutefois avoir valablement compensé ladite somme avec ses prétentions en réduction de loyer et en paiement de dommages-intérêts, ainsi qu'en raison de l'exception d'inexécution. 4.3 A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Selon l'art. 124 al. 1 CO, la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Cette déclaration a pour conséquence que les deux dettes sont réputées éteintes jusqu'à concurrence du montant de la plus faible (art. 124 al. 2 CO). A cette fin, le locataire doit informer l'autre partie de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. La déclaration de compensation est une manifestation unilatérale de volonté, sujette à réception. Il appartient à celui qui se prévaut de compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement. 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. A défaut la compensation est dépourvue d'effets (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 315, n. 3.6 et p 71 et 72, et les références citées). Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, mais la déclaration de compensation doit intervenir dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO. Des auteurs ont étudié plus généralement l'éventuelle incidence de l'art. 124 al. 2 CO sur les délais de grâce prévus par le Code des obligations (art. 107 al. 2 CO, 265a CO et 293a CO). Ils sont arrivés à la conclusion que si le créancier a résilié le contrat à cause de la demeure du débiteur, l'art. 124 al. 2 CO ne peut faire "revivre" le contrat et que, par conséquent, pour être efficace, la compensation doit être invoquée

- 11/12 -

C/5665/2012 dans le délai de grâce (arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1; ATF 119 II 241, consid. 6 bb et les références citées). L'art. 120 al. 2 CO signifie que le débiteur peut compenser sa prestation même si celle-ci n'est pas "liquide", à savoir non contestée ou n'est pas déterminée avec certitude dans son principe et son montant (JEANDIN, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 18 ad art. 120 CO; TERCIER, Le droit des obligations, 4ème éd. 2009, p. 312 n. 1534). En d'autres termes, la créance compensante permet l'exercice de l'exception même si elle est contestée en l'un de ses éléments. Toutefois, l'effet compensatoire ne se produit que si la contestation est levée par le juge (arrêt du Tribunal fédéral 5P.245/1992 du 16 novembre 1992 consid. 2; AEPLI, Commentaire zurichois, 1991, n. 148 ad art. 120 CO; TERCIER, ibidem; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3). 4.4 Dans le cas d'espèce, l'appelante a, par pli du 6 février 2012, mis en demeure l'intimé de lui verser 5'315 fr. à titre d'arriéré de loyer du mois de février 2012 pour l'arcade, le box n° 27 et les parkings nos 1 à 3 et 7, d'ici au 7 mars 2012. Le

E. 5

décembre 2011, consid. 4.1 et 4.2). Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_228/2012 du 28 août 2012, consid. 2.2, publié aux ATF 138 III 625; 4A_310/2012 du 1er octobre 2012, consid. 2.1). Il a en outre relevé que cette disposition ne contient aucune règle spéciale pour la procédure simplifiée ou pour les cas où le juge établit les faits d'office, de sorte qu'aucune violation de l'art. 317 al. 1 CPC ne résulte de la stricte application de ses conditions (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 précité, consid. 2.2).

E. 10

février 2012, soit dans le délai comminatoire, l'intimé a expressément déclaré compenser les loyers, dès le 1er janvier 2012, avec le dommage subi en raison de la présence des panneaux de bois entourant le restaurant, rendant l'exploitation de celui-ci impossible. En particulier, il a requis l'octroi d'une réduction de loyer de 100% dès le 22 décembre 2011 et le paiement de 238'669 fr. à titre de dommages-intérêts. L'appelante pouvait comprendre, lors de la déclaration de compensation, que l'intimé entendait opposer sa propre créance, laquelle est supérieure à la somme requise par l'appelante. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la créance invoquée par l'intimé ne doit pas être constatée par un jugement ou par une reconnaissance de dette, dès lors qu'elle n'a pas besoin d'être "liquide". Par ailleurs, la créance, bien que contestée par l'appelante, peut être exercée en compensation. L'appelant a clairement compris que l'intimé excipait de compensation avec sa créance en réduction totale du loyer et en paiement de dommages-intérêts. Dès lors que l'intimé a valablement excipé de compensation, il n'était pas en demeure de régler les loyers, de sorte que les congés notifiés par l'appelante le 9 mars 2012 pour le 30 avril 2012 sont inefficaces. Le jugement entrepris ne prête ainsi pas le flanc à la critique et sera confirmé, par substitution de motifs, et l'appelante déboutée de ses conclusions. 5. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/5665/2012

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/584/2013 rendu le 30 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5665/2012-2-OSB. Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par B_____ le 9 septembre 2013. Déclare recevables les pièces nouvelles versées par A_____ le 13 septembre 2013. 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 Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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. 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.