

GE_GERICHTE ACJC/571/2016 vom 22. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_571_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/571/2016 du 22 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/571/2016 del 22 aprile 2015

Erwägungen

E. 31

mars 2013, considérant que A_____ ne s'était pas acquittée, dans les trente jours, des loyers des mois de novembre et décembre 2012, ainsi que des arriérés de frais accessoires, sollicités par avis comminatoire du 8 janvier 2013.

Ce congé a été contesté par la locataire devant le Tribunal. Par jugement du 22 avril 2015, définitif et exécutoire, le congé a été déclaré inefficace (C/5557/2013).

j. Par avis comminatoire du 30 juillet 2013, C_____ a mis en demeure A_____ de s'acquitter de la somme de 25'712 fr. dans un délai de soixante jours, à défaut de quoi le contrat serait résilié avec effet immédiat. Il appartenait à la locataire de s'acquitter à tout le moins d'un montant de 4'000 fr. par mois, de sorte que l'arriéré se montait au minimum, au jour de la mise en demeure, à 36'000 fr., représentant le paiement de neuf mensualités de 4'000 fr., pour la période de novembre 2012 à juillet 2013.

Après déduction de la somme de 10'288 fr. représentant la créance compensante alléguée par la locataire, le montant de 25'712 fr. devait encore être acquitté dans les soixante jours par la locataire.

k. Par courrier du 30 septembre 2013, A_____ s'est référée à ses précédentes explications, exposant que C_____ s'était enrichi illégitimement en s'appropriant les montants afférents au droit d'emption. Elle s'est également prévaluée d'une créance relative à d'importants montants issus de rétrocessions associées aux ventes de _____, versés à C_____.

l. Par avis de résiliation du _____ 2013, C_____ et D_____ ont déclaré résilier le bail avec effet au _____ 2013, en raison du non paiement du loyer, malgré la mise en demeure du 30 juillet 2013.

m. Par demande déposée le 16 novembre 2013, déclarée non conciliée le 28 mai 2014 et déposée le 26 juin 2014 par-devant le Tribunal des baux et loyers, A_____ a conclu à la nullité de la résiliation du _____ 2013, subsidiairement à son annulation, et, plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit accordée.

n. Dans leur réponse du 10 septembre 2014, C_____ et D_____ ont conclu, sur demande principale, à la validation de la résiliation, et, sur demande reconventionnelle, à ce que A_____ soit condamnée à évacuer les locaux et à ce que l'exécution immédiate de l'évacuation soit ordonnée. Ils ont allégué que la

- 5/10 -

C/25178/2013 redevance avait été portée à 4'500 fr. par mois dès le 1er septembre 2007, d'entente entre les parties.

o. Lors de l'audience de débats principaux du 28 janvier 2015, C_____ et D_____ ont déclaré que l'arriéré de loyer s'élevait à 73'500 fr., correspondant aux loyers de 4'500 fr. pour la période de novembre 2012 à janvier 2014 et à douze fois 500 fr. pour la période de février 2014 à janvier 2015, A_____ ayant repris le versement de la somme mensuelle de 4'000 fr. dès le 1er février 2014.

A_____ a indiqué qu'elle estimait que les exceptions de compensation étaient fondées. La redevance ne s'élevait pas à 4'500 fr. mais bien à 4'000 fr.

Le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure C/21537/2012, clôturé l'administration des preuves et fixé une audience de plaidoiries finales.

p. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure C/21537/2012.

Lors de l'audience de débats principaux du 19 mars 2014, A_____ a déclaré que le loyer initialement prévu avait été fixé à 4'000 fr. et que les parties avaient convenu que la locataire avancerait la somme mensuelle de 500 fr. à faire valoir sur le prix d'achat de l'établissement. Craignant de ne pas pouvoir récupérer son argent, A_____ avait stoppé tout versement de loyer entre les mois de novembre 2012 et janvier 2014. Elle invoquait ainsi la compensation de ces loyers avec les avances de 500 fr. versées dès le sixième mois du contrat. A_____ a également fait valoir qu'elle avait procédé à ses frais au remplacement de divers appareils et meubles.

C_____ a déclaré qu'il n'avait pas été informé des investissements effectués par la locataire, à l'exception du remplacement du frigo qu'il avait accepté de prendre à sa charge. Avant son départ en vacances, son épouse lui avait indiqué que la locataire s'acquittait d'un loyer de 4'500 fr. et qu'elle allait payer un loyer de 5'000 fr. à son retour.

Lors de l'audience d'enquêtes du 13 juin 2014, F_____, fils de A_____, a expliqué qu'il travaillait dans le restaurant avec sa mère à plein temps. Il a déclaré que celle-ci payait 4'000 fr. de loyer par mois, auxquels s'ajoutaient 500 fr. par mois à faire valoir sur un éventuel rachat. Divers travaux et achats de mobilier avaient été financés par sa mère.

Lors de l'audience d'enquêtes du 9 octobre 2014, G_____, comptable de la famille C_D_E_____ depuis de nombreuses années, a déclaré avoir assisté à la signature du contrat de gérance, qu'elle avait elle-même rédigé. E_____ lui avait demandé de prévoir un loyer mensuel de 4'000 fr. par mois. Elle avait insisté sur ce point, en lui demandant de procéder ainsi, expliquant que la situation serait réévaluée plus tard avec A_____ qu'elle connaissait très bien. Le loyer avait donc été fixé à 4'000 fr. et, lors de la signature du bail, A_____ et E_____

- 6/10 -

C/25178/2013 avaient convenu d'un commun accord qu'il serait augmenté six mois après, soit à compter du 1er septembre 2007, à 4'500 fr. La clause de droit préférentiel d'achat avait par ailleurs été ajoutée sur proposition de G_____ mais le but de E_____ n'était pas forcément de vendre. Lors de la signature du contrat, A_____ n'avait soulevé aucun grief s'agissant de travaux à effectuer lors de la reprise.

q. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 25 février 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. EN DROIT 1. 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).

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).

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 (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 48'000 fr. En prenant en compte le montant du loyer durant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($48'000 \text{ fr.} \times 3 = 144'000 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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.

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).

- 7/10 -

C/25178/2013 2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré à tort qu'elle n'avait pas établi la réalité de la créance opposée en compensation. 2.1 Selon l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. La mise en gérance B_____ équipé, pourvu d'une clientèle et d'un agencement est en règle générale un bail à ferme non agricole (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.2.1. p. 84 et ATF 128 III 419 consid. 2.1).

Au terme de l'art. 282 al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 282 al. 2 CO).

2.2 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 (art. 120 al. 1 CO). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO).

La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO).

Pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est nécessaire, dans la procédure de résiliation anticipée du bail en cas de demeure du locataire instituée par l'art. 257d al. 1 CO, que ce dernier l'invoque avant l'expiration du délai de grâce (arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 consid. 3.1.1; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb).

Le débiteur doit exprimer clairement son intention de compenser. La déclaration de volonté doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante. Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-crédence, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 consid. 3.1.1; arrêt 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I p. 78).

Déterminer s'il y a eu ou non une déclaration de compensation pendant le délai de grâce ressortit au fait; en revanche, dire si la déclaration de compensation opérée durant ce délai est suffisante, au regard de l'art. 124 al. 1 CO et de la jurisprudence y relative, est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 consid. 3.1.1; arrêt 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1).

- 8/10 -

C/25178/2013

Il n'est pas nécessaire que la contre-crédence soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge, à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédence existe réellement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014, in SJ 2015 I 1 consid. 5.1).

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 doit intervenir avant l'échéance du délai de grâce. 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-crédence, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014, in SJ 2015 I 1 consid. 5.2).

2.3 En l'occurrence, dans son courrier du 30 septembre 2013, adressé au bailleur avant l'échéance du délai de grâce de 60 jours, l'appelante s'est expressément référée à ses précédentes explications. Ce faisant, elle a clairement exprimé son intention de compenser, son courrier du 18 juillet 2012 adressé au bailleur se référant spécifiquement à l'article 120 CO et indiquant précisément les montants réclamés, soit la somme totale de 45'856 fr. 75, composée du montant de 31'500 fr. découlant d'un trop-perçu versé, auxquels s'ajoutaient les intérêts moratoires de 5%, ainsi que le remboursement de divers frais listés dans la correspondance.

La déclaration de compensation est ainsi suffisamment claire et a été signifiée en temps utile.

2.4 Pour déterminer si la résiliation litigieuse est valable, il convient d'examiner la validité de la contre-crédence alléguée par l'appelante portant sur le remboursement de la somme de

31'500 fr. découlant, selon l'appelante, d'un trop-perçu versé.

Les allégations des intimés, selon lesquelles il avait été initialement convenu que le loyer serait porté à 4'500 fr. dès le 1er septembre 2007, ont été confirmées par le témoin G_____. Elles sont en outre corroborées par le fait que l'appelante s'est effectivement acquittée, sans formuler aucune réserve, d'une redevance de ce montant dès la date précitée.

A cela s'ajoute le fait que l'appelante n'a jamais exercé son droit d'achat de l'établissement, de sorte qu'on ne voit pas pour quel motif elle aurait payé des acomptes dans ce but.

Le seul élément de nature à corroborer la thèse de l'appelante est ainsi le témoignage de son fils. Compte tenu des liens familiaux entre les précités, et du

- 9/10 -

C/25178/2013 fait que le fils de l'appelante travaille dans B_____ avec sa mère, les déclarations de celui-ci ne sont pas déterminantes.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que la réalité de la créance compensante n'avait pas été établie par l'appelante.

Partant, la résiliation est valable et le jugement du Tribunal doit être confirmé. 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). * * * * *

- 10/10 -

C/25178/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/481/2015 rendu le 22 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25178/2013-6 OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.