

## **GE\_GERICHTE ACJC/595/2017 vom 18. Mai 2017**

GE Cour de justice, 2017-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_595\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_595_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/595/2017 du 18 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/595/2017 del 18 maggio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 25**

juillet 2016, la locataire s'était acquittée respectivement des montants de 47'001 fr., 16'924 fr. et 9'628 fr. 45, mettant ainsi son acompte à jour au 31 mai 2016. La bailleresse a allégué que suite au courrier de la Régie du 5 août 2016, plus aucun versement n'avait été effectué et que l'arriéré s'élevait à 82'403 fr., la locataire n'étant à jour qu'au 31 mai 2016.

h. Une audience a été appointée au 23 novembre 2016. Le jour de l'audience, le conseil de la locataire, a déposé au greffe du Tribunal une écriture et un chargé de pièces.

i. Lors de l'audience du 23 novembre 2016, le Tribunal a restitué à la locataire son mémoire de réponse, considérant que cette écriture était irrecevable.

Sur le fond, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, et a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de 99'327 fr. 55, selon un décompte à jour versé à la procédure. Elle a également indiqué n'avoir reçu aucune déclaration de compensation dans le délai comminatoire. S'agissant de l'exécution du jugement, la bailleresse a accepté d'y surseoir jusqu'au 15 janvier 2017 pour permettre à la locataire de poursuivre son activité en décembre 2016.

La locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, considérant que les conditions du cas clair n'étaient pas remplies. Elle a fait valoir que la mise en demeure du 10 février 2016 n'était pas claire, car la locataire ne pouvait pas comprendre quel était le montant dû, au vu de la réduction de loyer qui lui avait été accordée jusqu'au 31 décembre 2015. Dès lors, le congé devait être considéré comme inefficace, car se fondant sur une mise en demeure incomplète. En outre, le congé

- 6/12 -

C/19472/2016 était abusif, car la bailleresse avait, par courrier du 5 août 2016, accepté de « suspendre » le congé et avait renoncé à agir en évacuation. La locataire avait par ailleurs cru de bonne foi qu'un accord pourrait intervenir sur la base du projet de convention qu'elle avait soumis à la bailleresse en octobre 2016. Enfin, elle a allégué que les travaux exécutés dans l'immeuble lui avaient occasionné un préjudice (baisse de chiffre d'affaires) dont la bailleresse répondait.

La cause a été gardée à juger au terme de l'audience. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Compte tenu des dernières conclusions, qui comprennent notamment une prétention en paiement de 82'403 fr. 55, la valeur litigieuse est supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte. L'appel est donc recevable, s'agissant du prononcé de l'évacuation et de la condamnation en paiement.

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 308 CPC).

1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure sommaire par le Tribunal. C'est donc une décision finale de 1<sup>ère</sup> instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

1.3 L'appel et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 CPC), de sorte qu'ils sont recevables. En revanche, l'appel joint formé par l'intimée dans son mémoire de réponse à la Cour du 15 décembre 2016, en tant qu'il concerne les conclusions en paiement, est irrecevable (art. 314 al. 2 CPC).

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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 7/12 -

C/19472/2016

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve 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).

Cela étant, dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.2 Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont irrecevables, au regard de la jurisprudence sus rappelée, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. 3. L'appelant soutient que le Tribunal a violé les art. 257 CPC, 257d CO et 2 al. 2 CC, en retenant que la requête en évacuation du 7 octobre 2016 pouvait être formée par la procédure du cas clair et en omettant de constater l'inefficacité du congé pour cause d'absence de mise en demeure valable ou la nullité du congé, la bailleresse ayant commis un abus de droit manifeste en initiant la présente procédure en évacuation.

3.1 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 p. 26).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). Ainsi, les cas

- 8/12 -

C/19472/2016 susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire (BOHNET, La procédure sommaire, in La procédure civile suisse, Neuchâtel, 2010, p. 214).

3.2 La locataire soutient que l'état de fait est litigieux et qu'il n'est pas susceptible d'être prouvé, ce qui est démontré par ses contestations de l'état de fait.

La contestation par la locataire de l'état de fait implique que celui-ci est litigieux, ce qui, toutefois, ne l'empêche pas d'être susceptible d'être immédiatement prouvé. La bailleresse a prouvé avoir adressé à sa locataire un avis comminatoire le 10 février 2016. Elle a également prouvé, par la production du compte locataire au 7 octobre 2016, que la locataire n'avait pas réglé l'intégralité de l'arriéré dans le délai comminatoire et que des loyers restaient encore en souffrance. La bailleresse a également produit la lettre de congé du 21 mars 2016 pour le 30 avril 2016 adressé à sa locataire. Par conséquent, le bien-fondé du congé extraordinaire donné sur la base de l'art. 257d al. 1 CO a été immédiatement prouvé par la bailleresse.

La locataire affirme également que la situation juridique n'est pas claire, car le congé est inefficace pour cause d'absence de mise en demeure valable et parce que le congé est nul, la bailleresse ayant commis un abus de droit manifeste en initiant la procédure en évacuation.

En l'occurrence, l'application de l'art. 257d CO au cas concret s'impose de façon évidente, et ne nécessite de ce fait l'exercice d'aucun pouvoir d'appréciation de la part du juge, celui-ci ne devant, de surcroît, pas rendre de décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce.

Par conséquent, la procédure sommaire pour les cas clairs est applicable et la requête en évacuation du 10 octobre 2016 est ainsi recevable.

3.3 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.

Le courrier du bailleur doit clairement mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail.

Enfin, le courrier

- 9/12 -

C/19472/2016 contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps. A défaut d'une telle menace de congé, le bailleur ne pourra pas valablement résilier le contrat (LACHAT, Le bail à loyer, édition 2008, p. 666-667).

3.4 L'avis comminatoire du 10 février 2016 indique des loyers en souffrance pour les mois de décembre 2015 (12'000 fr.), janvier (15'641 fr.) et février 2016 (15'641 fr.). Le montant total réclamé de 43'282 fr. correspond à ce qui a été convenu entre les parties le 1er avril 2015 dans le cadre de leur avenant au bail, à savoir un loyer de 12'000 fr. jusqu'en décembre 2015, puis, dès le 1er janvier 2016, la reprise automatique du loyer de 15'641 fr. Les frais accessoires étant restés inchangés, le montant de 2'400 fr. pour les provisions des charges chauffage est correct (3 x 800 fr.), et il en va de même des provisions pour les frais accessoires de 1'449 fr. (3 x 483 fr.). Ainsi, si l'on se réfère au contrat de bail du 1er mai 2012 ainsi qu'à l'avenant au contrat de bail du 1er avril 2015, le détail du calcul est aisément établi et il n'y a aucune place pour l'erreur. La bailleuse a indiqué les totaux pour chaque poste, en indiquant la période pour laquelle ces montants étaient réclamés, à savoir de décembre 2015 à février 2016, ce qui permettait à la locataire de vérifier les montants sur la base des documents contractuels.

Il est incontesté que les loyers des mois de décembre 2015, janvier et février 2016 étaient exigibles et impayés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précise expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapporte notamment aux loyers impayés pour les mois de décembre 2015, janvier et février 2016, et que le montant dû à ce titre était de 43'282 fr. A réception de cet avis, l'intimée ne pouvait avoir aucun doute au sujet du bien-fondé ainsi que de l'exigibilité de cette créance, et du fait qu'elle était débitrice de trois loyers.

L'appelante a soutenu que la mise en demeure du 10 février 2016 n'était pas assez détaillée puisqu'elle ne différenciait pas les loyers réduits, respectivement non réduits des mois de décembre 2015, janvier et février 2016. Elle explique avoir pensé que les loyers des mois de janvier et février 2016 étaient de 13'283 fr. et non de 16'924 fr. comme convenu par l'avenant conclu. Ainsi, elle a versé en date du 11 février 2016 un loyer de 13'283 fr., mettant à jour son loyer au 31 décembre 2015. Le 10 mars 2016, soit toujours dans le délai comminatoire, elle a versé la somme de 13'283 fr. en faveur de la bailleuse, croyant, par erreur, mettre à jour son compte locataire au 28 février 2016. La locataire avait trois mois de souffrance et elle n'en a réglé que deux, indépendamment de son erreur sur les montants dus. Le retard de paiement accumulé n'a donc à l'évidence pas été rattrapé.

3.5 La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non

- 10/12 -

C/19472/2016 équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (LACHAT, Le bail à loyer, édition 2008, p. 315).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. Toutefois, lorsqu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (art. 257d CO), le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, op. cit., p. 316).

3.6 Lors de l'audience du 23 novembre 2016, la bailleresse a indiqué n'avoir reçu aucune déclaration de compensation dans le délai comminatoire. Dans sa réponse du 5 décembre 2016, la locataire a fait état des travaux de rénovation entrepris par la bailleresse et des conséquences nuisibles sur son commerce ayant engendré un dommage de plusieurs centaines de milliers de francs. Toutefois, la locataire n'allègue pas avoir fait de déclaration de compensation auprès de la bailleresse durant le délai comminatoire. Ainsi, aucune question relative à une quelconque compensation n'a dû faire l'objet d'un examen.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions du cas clair étaient réunies.

3.7 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Depuis l'expiration du terme fixé, l'intimée ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la partie requérante.

En continuant à occuper les locaux, elle viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

3.8 Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement (art. 337 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la bailleresse a également requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation, ce à quoi le Tribunal a, à juste titre, fait droit.

Toutes les conditions au prononcé de l'exécution de l'évacuation étant remplies, la Cour de justice confirmera cette exécution, qui autorise la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 15 janvier 2017.

3.9 Il n'apparaît pas que l'appelante ait usé de propos mensongers, ni usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires, de sorte que l'application de l'art. 128 al. 3 CPC, invoquée par l'intimée, n'entre pas en ligne de compte.

- 11/12 -

C/19472/2016 4. 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/19472/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 5 décembre 2016 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1124/2016 rendu le 23 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19472/2016-8-SE. Déclare irrecevable l'appel joint formé par B\_\_\_\_\_ le 15 décembre 2016. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, 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.

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