

## **GE\_GERICHTE ACJC/695/2019 vom 13. Mai 2019**

GE Cour de justice, 2019-05-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_695\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_695_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/695/2019 du 13 mai 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/695/2019 del 13 maggio 2019

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

Dans le cas d'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant à 150'000 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.2**

Le jugement attaqué a été reçu par l'appelante le 27 juin 2018, de sorte que le délai d'appel de 30 jours est arrivé à échéance le 28 août 2018 (art. 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC).

Formé dans le délai précité et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

#### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en refusant l'audition du témoin C\_\_\_\_\_, comptable de l'intimée.

### **E. 2.1**

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes présentées en temps utile et dans les formes requises, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; ATF 135 II 286 consid. 5.1; ATF 135 I 279 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_117/2016 du 9 juin 2016 consid. 3.2.1).

L'autorité a un devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Elle peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3; 137 III 208 consid. 2.2; 134 I 140 consid. 5.2; 130 II 425 consid. 2.1). Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

L'instance d'appel peut aussi refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 132 I 249 consid. 5; 126 I 165 consid. 3b; 116 II 379 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3).

### **E. 2.2**

Dans le cas d'espèce, C\_\_\_\_\_ est l'auteur des courriers des 17 octobre 2016 et 22 décembre 2016 (pièces 2 et 5, chargé intimée), de la mise en demeure du 20 janvier 2017 et de l'avis comminatoire du 1er mars 2017 (pièces 6 et 8, chargé intimée) ainsi que de l'avis de résiliation du bail du 5 avril 2017 (pièce 9, chargé intimée).

Ces pièces sont suffisamment claires. L'audition de C\_\_\_\_\_, qui a agi comme représentant de l'intimée, n'aurait dès lors pas amené d'éléments complémentaires pertinents et propres à influencer sur le sort du litige.

Qui plus est, l'appelante ne s'est pas opposée à l'ordonnance du 26 février 2018 par laquelle les premiers juges ont indiqué ne pas entrer en matière sur d'autres mesures probatoires et considéré que la cause était en état d'être jugée. A teneur du procès-verbal de l'audience du 17 mai 2018, elle n'a pas sollicité à nouveau l'audition de C\_\_\_\_\_ lors des plaidoiries finales, de sorte qu'elle est réputée y avoir renoncé.

- 9/13 -

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déclaré efficace le congé du 5 avril 2017.

#### **E. 3.1**

Du congé absolument nul, la jurisprudence distingue le congé inefficace; il s'agit du congé qui, sans être annulable, ne satisfait pas à une condition légale ou contractuelle - essentiellement une condition matérielle - autre que celles violant une exigence impérative de la loi ou affectant l'une «de ses bases élémentaires». Le congé ne déploie aucun effet et la sanction se constate en tout temps et d'office. En clair, l'inefficacité est une forme de nullité; la résiliation qui ne satisfait pas à une condition formelle ou matérielle de validité est dénuée d'effet (WESSNER, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd., Bâle, 2017, n. 40 ad art. 257d CO).

Lorsque les conditions matérielles d'un congé extraordinaire posées par l'art. 257d CO ne sont pas remplies, la résiliation est inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_245/2017 du 21 septembre 2017 consid. 5).

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

La demeure suppose que le bailleur ait adressé un avis comminatoire écrit au locataire (WESSNER, op. cit., n. 14 ad art. 257d CO).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_44/2017 du 21 mars 2017 consid. 3.3 et 3.4), même s'il apparaît a priori qu'il restera sans effet; il ne saurait renvoyer sans autre précision à l'art. 257d CO (WESSNER, op. cit., n. 14 et 17 ad art. 257d CO). Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable de manière certaine, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3; 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b; ACJC/1532/2017 du 27 novembre 2017 consid. 3.1.2; WESSNER, op. cit., n. 17 ad art. 257d CO; LACHAT, op. cit., p. 874). Selon LACHAT, l'indication d'un montant chiffré est néanmoins préférable, surtout quand les paiements du locataire ont été irréguliers et ont pu engendrer une certaine confusion quant aux mois dus et payés (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2ème éd. 2019, p. 873).

Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée (ACJC/1567/2017 du 4 décembre 2017 consid. 3.2; ACJC/644/2014 du 30 mai 2014 consid. 3.3).

- 10/13 -

C/9905/2017

Le congé est inefficace lorsque l'arriéré mentionné dans l'avis comminatoire n'est pas déterminable (ACJC/1611/2017 du 11 décembre 2017 consid. 2.2). De même, lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas

aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3; ACJC/1232/2018 du 17 septembre 2018 consid. 3.2; ACJC/1016/2018 du 2 août 2018 consid. 5.2; ACJC/1611/2017 du 11 décembre 2017 consid. 2.2; ACJC/1482/2017 du 20 novembre 2017 consid. 2.1).

Le locataire en demeure, qui dispose d'une créance compensante contre le bailleur, pourra l'opposer en compensation afin d'empêcher une résiliation extraordinaire de son bail; pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est toutefois nécessaire que le locataire l'invoque avant l'expiration du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_296/2008 du 29 juillet 2008 consid. 5.1). La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO). 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. Conformément à la règle de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve.

### **E. 3.2**

Dans le cas présent, l'appelante n'a soulevé le manque de clarté de l'avis comminatoire du 1er mars 2017 qu'au stade de l'appel, soit presque une année et demie après l'avoir reçu. En particulier, elle n'a pas fait part à l'intimée dans le délai comminatoire de ses doutes quant au bien-fondé du montant de 58'580 fr. qui lui était alors réclamé, ni même requis un décompte détaillé des loyers en souffrance. L'intimée n'avait par ailleurs pas l'obligation de joindre un tel décompte à l'avis comminatoire (WESSNER, op. cit., n. 17 ad art. 257d CO).

L'avis comminatoire n'indique pas la période à laquelle les arriérés réclamés correspondent. Cependant, celle-ci peut être déterminée au vu des pièces produites. En effet, le montant de 58'580 fr. se décompose comme suit : - 12'500 fr. correspondant à un mois de loyer pour l'année 2015, tel que cela ressort du courrier de l'intimée du 22 décembre 2016. - 6'080 fr. correspondant aux arriérés de loyers dus pour l'année 2016, après compensation d'un montant de 19'319 fr. 55 avec les loyers dus de 25'399 fr. 55, tel que cela ressort des pièces 22, chargé appelante, et 11, chargé intimée. - 37'500 fr. correspondant à trois mois de loyer des mois de janvier 2017 à mars 2017 (12'500 fr. x 3).

- 11/13 -

C/9905/2017

- 2'500 fr. correspondant à une facture relative au serveur et au téléphone, résultant de la pièce 22, chargé appelante.

Ainsi, l'avis comminatoire du 1er mars 2017 remplit les conditions de l'art. 257d CO.

L'appelante n'a pas contesté être en retard dans le règlement des loyers. Elle l'a reconnu dans son courrier du 4 février 2017 et son administrateur a confirmé, lors de l'audience du 9 novembre 2017, qu'il ne pensait pas être à jour quant au paiement des loyers. L'appelante n'a par ailleurs pas allégué qu'elle serait débitrice d'autres montants que ceux relatifs aux loyers ou aux frais de serveur et de téléphone. Dès lors, l'appelante était à même de comprendre à quoi correspondait le montant qui lui était réclamé.

L'appelante allègue des créances compensantes qui viendraient éteindre en partie sa dette de loyers. Les factures invoquées à l'appui de sa prétention n'ont toutefois été produites que le jour de l'audience de plaidoiries finales, ce qui est tardif. L'appelante n'a pas excipé de

compensation dans le délai comminatoire.

Elle n'a pas non plus établi ni même allégué qu'elle aurait versé le montant réclamé dans le délai comminatoire.

En définitive, l'avis comminatoire du 1er mars 2017 permettait à l'intimée, en l'absence de paiement dans le délai imparti du montant total réclamé, de résilier le bail.

Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point.

#### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié que le congé était contraire à la bonne foi et devait dès lors être annulé.

##### **E. 4.1**

Doctrines et jurisprudence admettent restrictivement, dans des circonstances particulières et exceptionnelles, l'annulation de la résiliation donnée en application de l'art. 257d al. 2 CO (WESSNER, op. cit., n. 43 ad art. 257d CO). Le Tribunal fédéral a précisé qu'un tel congé peut, «à titre très exceptionnel» seulement, contrevenir aux règles de la bonne foi (ATF 140 III 591 consid. 1). L'application rigoureuse de cette disposition se justifie par le droit du bailleur de recevoir ponctuellement le paiement des créances périodiques prévues par le contrat (WESSNER, op. cit., n. 43 ad art. 257d CO).

L'annulation peut entrer en considération lorsqu'un congé est signifié au locataire alors que le bailleur réclame une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être néanmoins certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b).

- 12/13 -

C/9905/2017

##### **E. 4.2**

En l'espèce, l'intimée a mandaté C\_\_\_\_\_ afin de tenir sa comptabilité. Ce dernier a clairement indiqué, par courrier du 22 décembre 2016 et avis comminatoire du 1er mars 2017, les montants qui restaient dus et dont il connaissait l'exigibilité.

Le montant de 58'580 fr. réclamé dans l'avis comminatoire n'apparaît par ailleurs pas manifestement supérieur à celui resté en souffrance. En effet, l'intimée a établi un décompte détaillé le 14 novembre 2016, laissant apparaître un solde en sa faveur de 56'500 fr. au 1er novembre 2016, soit quatre mois avant l'avis comminatoire.

Dès lors qu'aucun élément ne permet de retenir que le congé aurait été donné en violation des règles de la bonne foi, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le congé n'était pas annulable.

Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point également.

#### **E. 5**

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/9905/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement

JTBL/588/2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 juin 2018 dans la cause C/9905/2017-4-OSB. 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 et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïte 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.