

# **GE\_GERICHTE ACJC/893/2013 vom 17. Juli 2013**

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_893\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_893_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/893/2013 du 17 juillet 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/893/2013 del 17 luglio 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). Selon la jurisprudence 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).

- 8/14 -

C/28695/2011 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, 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 1.2**

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 2**

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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n. 121, p. 392). Les faits sont établis d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 3.1**

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 diligence (let. b). 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

### **E. 3.2**

En l'occurrence, l'appelant a produit devant la Cour de céans le 28 mars 2013, soit dix-sept jours après le dépôt de son appel, huit pièces qu'il n'avait pas soumises au Tribunal. Les pièces 1 à 3 et 6 sont postérieures au dépôt de l'appel. Les pièces 4 et 5 sont des courriers adressés par le conseil de l'appelant à l'Office du commerce les 21 janvier et 6 février 2013. Compte tenu de la date de leur rédaction, ils ne pouvaient être produits devant le Tribunal, le jugement ayant été rendu le 25 janvier 2013. Les pièces 7 et 8 sont des courriers datés respectivement des 5 septembre 2012 et 19 septembre 2012. L'appelant établit en avoir eu connaissance le 20 mars 2013, à réception du dossier - relatif aux locaux litigieux - du Service du commerce genevois (pièce 6). A teneur de la loi et de la jurisprudence sus-rappelée, les huit pièces produites nouvellement en appel par l'appelant seront déclarées recevables, s'agissant de moyens de preuve nouveaux invoqués sans retard, étant précisé que ces pièces ne sont au demeurant pas utiles à la solution du présent litige. 4. 4.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour des locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. 4.2 En l'espèce, l'avis de résiliation a été notifié en raison de l'arriéré du loyer et charges dus pour le mois de juillet 2011, soit les loyer et charges en retard mentionnés par la régie sur l'avis comminatoire du 9 août 2011. L'avis comminatoire a fixé un délai de 30 jours conforme à la loi. L'appelant ne soutient pas que l'avis comminatoire ou l'avis de résiliation du bail seraient entachés d'un vice formel; il ne soutient en outre plus ne pas avoir reçus ces avis.

- 10/14 -

C/28695/2011

### **E. 5**

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir retenu qu'il n'avait pas valablement excipé de compensation dans le délai de l'avis comminatoire du 9 août 2011 et de l'avoir empêché de prouver, par témoins, que tel était bien le cas.

#### **E. 5.1**

Le locataire qui paie la totalité de l'arriéré le dernier jour du délai comminatoire sur un compte postal du bailleur ne s'expose pas à une résiliation au sens de l'art. 257d CO (ATF 124 III 145). Il en est de même de celui qui invoque valablement la compensation ou de celui qui, dans ce même délai, consigne son loyer (art. 259g al. 2 CO; TF in SJ 2002 I 269 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003).

#### **E. 5.2**

A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou de prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Dans la procédure de l'art. 257d al. 1 CO, pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est nécessaire que le locataire l'invoque avant l'expiration du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb). Le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine et il lui appartient

d'établir la preuve de la validité de sa créance. A défaut, il ne peut pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 316 note 3.7 et p. 671 note 2.3.5). La déclaration nécessaire selon l'art. 124 al. 1 CO est un acte unilatéral soumis à réception. Elle n'est assujettie à aucune exigence de forme et elle peut résulter d'actes concluants; néanmoins, à défaut de déclaration, la compensation ne se produit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2011 du 23 mars 2011 consid. 3.2). Le débiteur doit exprimer de manière non équivoque son intention de compenser. La déclaration 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 est la créance compensée et quelle est la créance compensante, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (arrêt du Tribunal fédéral 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b et doctrine citée, in SJ 2000 I p. 78). Selon la répartition du fardeau de la preuve déduite de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve (LOERTSCHER, *Commentaire romand CO I*, 2012, n. 1 ad art. 88 CO). Il s'ensuit que lorsqu'une partie invoque la compensation, il lui incombe de présenter les faits permettant de constater que les conditions de la compensation sont réunies; si elle détient des moyens de preuve, on doit attendre d'elle qu'elle les produise (arrêt 4C.295/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b, in SJ 2002 I p. 244).

- 11/14 -

C/28695/2011

### **E. 5.3**

En matière de contestation de congé, même lorsque la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr., le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 2 lit. a et art. 243 al. 2 CPC). Cette disposition introduit la maxime inquisitoire simple, également qualifiée de maxime inquisitoire sociale. Elle a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (HOHL, *op. cit.*, n. 1398 p. 254; LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, ch. 4.3.6 p. 162; DIETSCHY, *Le déroulement de la procédure simplifiée*, in *Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens*, 2010, p. 189). La jurisprudence fondée sur l'art. 274d aCO demeure donc en principe valable (HOHL, *op. cit.*, n. 1399 p. 254). A cet égard, le Tribunal fédéral a retenu, en application de l'art. 274 al. 3 aCO, que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238). En revanche, il doit interroger les parties sur l'état de fait qui est nécessaire pour l'application du droit, s'il est reconnaissable pour lui que les faits allégués sont incomplets (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3e éd., n. 19 ad art. 274d CO). Dans un cas relatif à une créance invoquée en compensation de loyers arriérés, la Cour de céans a jugé, dans un arrêt du 21 septembre 1998, qu'il appartient au juge de statuer préjudiciellement sur l'existence de la créance compensante et fixer un délai au locataire pour introduire si nécessaire action. En effet, l'alternative est simple : ou bien la créance que le locataire invoque existe et le loyer est effectivement payé, auquel cas la résiliation doit être annulée; ou bien la créance invoquée par le locataire n'existe pas, auquel cas la résiliation notifiée par le bailleur est valable et l'évacuation doit être prononcée. Il appartient au locataire d'établir la validité de sa créance et de prouver ainsi qu'il a payé (CdB 1999 p. 29 consid. 3). Si la créance compensante fait déjà l'objet d'un procès en cours, le juge du congé ou de l'expulsion sursoit à statuer jusqu'à droit connu sur cette créance (LACHAT, *op. cit.*, note 74 p. 316). Selon le Tribunal fédéral, le juge de l'expulsion devant lequel le locataire en demeure se prévaut à

l'encontre du bailleur d'une créance compensante déduite de travaux d'entretien et de rénovation de grande ampleur, ne peut, sans violer le droit fédéral, refuser des réquisitions de preuves présentées par ledit locataire pour déterminer quels travaux ont été opérés sur la chose louée et pour quels coûts (arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.3).

#### **E. 5.4**

En l'occurrence, alors qu'il n'était pas assisté d'un avocat, l'appelant a expliqué, dans ses écritures des 10 novembre 2011 et 18 avril 2012, avoir effectué d'importants travaux au début du bail (5 millions de francs), puis avoir dû faire face à tout le moins à huit infiltrations d'eau en trois ans, l'une de celles-ci ayant

- 12/14 -

C/28695/2011 causé d'importants dégâts et rendu inutilisable une partie des locaux loués. Il a affirmé avoir été en contact avec la régie et le conseil de l'intimée à cet égard, et avoir effectué des travaux de remise en état, avec l'autorisation de la bailleuse. Il a précisé avoir été en négociations avec le conseil de la bailleuse s'agissant de la prise en charge du coût de ces travaux au moment même où la régie lui avait notifié la commination puis la résiliation du bail. Il a offert de prouver l'existence des défauts de la chose louée (contestés par l'intimée), l'ampleur de ceux-ci et des travaux de remise en état, le contenu des négociations et l'existence d'une déclaration de compensation dans le délai comminatoire. Certes, l'appelant n'a pas indiqué, dans ses écritures, quelle était la nature de la créance compensante (réduction de loyer, indemnité pour le défaut, etc.). Il a toutefois produit son échange de courriels avec la compagnie d'assurance du commerce à l'origine du dégât d'eau, duquel il ressort qu'il évaluait à 80'000 fr. la remise en état de l'espace sinistré et à environ 300'000 fr. la perte du chiffre d'affaires. Il a en outre produit l'échange de courriels qu'il avait eu avec F\_\_\_\_\_, de la régie, entre le 12 août et le 28 octobre 2011, soit à une période couvrant le délai comminatoire. Au vu de la maxime inquisitoire sociale applicable à la procédure, il appartenait au Tribunal d'interroger le locataire sur ces documents si les faits allégués lui paraissaient incomplets. L'appelant a, dès ses premières écritures, puis lors de l'audience de débats du 14 décembre 2012, dûment offert de prouver ses allégations par l'audition des témoins (F\_\_\_\_\_ et le menuisier) en précisant que ceux-ci pourraient "témoigner sur la question de la compensation orale qui a été faite par [le locataire] dans le délai comminatoire", de même que par l'audition de divers autres témoins pouvant attester de l'existence des dégâts d'eau, des travaux entrepris et des factures de menuiserie adressées à la régie ainsi que du contenu des négociations avec le conseil des bailleuses à l'époque de l'envoi de l'avis comminatoire. A considérer l'importance des dégâts d'eau décrits, ainsi que la présence - alléguée par l'appelant - du conseil de la bailleuse dans les locaux pour constater les défauts ainsi que les négociations en cours avec la régie et le conseil de l'intimée, on ne peut pas imaginer que l'intimée n'ait pas donné son accord - en tout cas tacite - à la réalisation par le locataire des travaux de remise en état. Or, le montant ayant conduit à la résiliation du bail (loyer du mois de juillet 2011, soit 16'921 fr.) permet de présumer que la contre-créance alléguée, au vu de l'estimation des seuls travaux de remise en état (80'000 fr.) était suffisante pour éteindre complètement la dette, si tant est que la déclaration de compensation ait été faite dans le délai comminatoire, ce que les enquêtes devaient permettre de confirmer ou d'infirmer.

- 13/14 -

C/28695/2011 Dans la mesure où l'appelant a rendu vraisemblable l'existence d'un défaut de la chose louée et que la déclaration de compensation peut avoir été valablement faite oralement, il appartenait au Tribunal d'ouvrir une instruction pour établir ces faits. Les premiers juges ne pouvaient, sans violer la maxime inquisitoire sociale et le droit à la preuve de l'appelant, se contenter de considérer que la contre-crédance alléguée par le locataire n'avait "jamais été exprimée de façon claire et intelligible", alors que la possibilité d'apporter la preuve de son existence et de son opposition dans le délai comminatoire lui avait précisément été refusée. Force est de constater, dès lors, que les éléments nécessaires pour déterminer si une compensation valable a été invoquée, en l'espèce, par l'appelant dans le délai comminatoire fixé par la bailleuse pour le paiement du loyer de juillet 2011 font défaut, et qu'il existe un doute sur la réalisation, ou non, d'une compensation. La Cour n'est ainsi pas en mesure de statuer. Par conséquent, l'appel sera admis et la Cour renverra la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires, et rende une nouvelle décision.

#### **E. 6**

Au vu de l'issue du litige en appel, la Cour n'examinera pas le grief de l'appelant tiré de l'abus de droit de l'intimée (art. 271 al. 1 CO). Toutefois, l'instruction de la cause devant le Tribunal devra également permettre d'établir dans quelles circonstances l'avis comminatoire et le congé ont été notifiés par la régie, respectivement les 9 août 2011 et 10 octobre 2011, s'il devait être établi que des négociations étaient en cours, en juillet-août 2011, entre le locataire et/ou le conseil des bailleuses et/ou la régie s'agissant du paiement du loyer par l'un et la prise en charge du préjudice résultant du défaut par l'autre.

#### **E. 7**

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.

#### **E. 8**

Compte tenu de l'issue du litige, il ne sera pas entré en matière sur la demande de l'intimée de mettre les dépens à la charge de l'appelant - nonobstant la gratuité de la procédure - en application de l'art. 115 CPC, l'appelant n'ayant en l'espèce procédé ni de façon téméraire ni de mauvaise foi. \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/28695/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/97/2013 rendu le 15 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28695/2011-1- OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr.

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