

GE_GERICHTE C/24110/2017 vom 11. Juni 2018

GE Cour de justice, 2018-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24110_2017

FR: GE_GERICHTE C/24110/2017 du 11 juin 2018

IT: GE_GERICHTE C/24110/2017 del 11 giugno 2018

Regeste

BAIL À FERME ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; DEMEURE | CPC.257; CO.282; CO.298.al2

Erwägungen

E. 30

mai 2017, impartissant à ses mandants, conformément à l'article 282 al. 1 CO, un délai de soixante jours pour verser la somme de 131'423 fr. 85 et augmenter la garantie bancaire de 7'000 fr., à défaut de quoi le bail serait résilié. l. Le 19 juin 2017, dans le cadre de la cause C/4_____/2017, A_____ et B_____ ont contesté devoir certains frais accessoires de 832 fr., ainsi que le paiement du loyer et de la gérance de la deuxième arcade jusqu'en février 2016, date à laquelle ils avaient pu prendre possession de celle-ci. A titre reconventionnel, ils ont sollicité une réduction de loyer de 100% dès le 15 octobre 2015 et jusqu'à l'élimination totale des défauts. A l'appui de leurs conclusions, ils ont allégué l'existence de défauts portant sur la ventilation et le refus du bailleur de signer le projet d'assainissement de celle-ci, l'absence de passage entre les deux arcades et le refus du bailleur de signer les formulaires d'autorisation d'exploiter. m. Faisant suite à la mise en demeure du 30 mai 2017, les fermiers ont répondu le 18 juillet 2017 qu'ils entendaient compenser les prétentions en paiement du bailleur, par ailleurs contestées, avec leur créance en réduction de loyer de 100% depuis le 15 octobre 2015 et jusqu'à l'élimination totale des défauts allégués dans leur demande reconventionnelle du 19 juin 2017. n. Les arriérés réclamés en 131'423 fr. 85 n'ayant pas été réglés dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 31 juillet 2017, résilié le bail pour le

E. 31

août 2017. o. Le congé a été contesté par les fermiers le 30 août 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/5_____/2017). Les fermiers ont fait valoir qu'ils avaient excipé de compensation avec leur prétention en réduction du loyer et en dommages et intérêts en raison des défauts de la chose louée. S'agissant des arriérés réclamés, ils se sont limités à exposer que le premier congé avait été contesté car ils avaient tenté, à plusieurs reprises, de trouver un accord sur le retard et de revoir à la baisse le montant de la gérance trop élevé. Ils n'avaient eu la jouissance de la deuxième arcade qu'au mois de février 2016. p. p.a Par requête déposée le 18 octobre 2017 (cause C/24110/2017), objet des présentes, le bailleur a sollicité l'évacuation immédiate des fermiers des locaux, requête assortie de mesures d'exécution du jugement d'évacuation, par la procédure de cas clairs. p.b Lors de l'audience du 27 novembre 2017 du Tribunal, le conseil du bailleur a précisé que le montant dû au jour de l'audience s'élevait à 178'840 fr. 95, le dernier versement effectué le 2 novembre 2017 en 6'972 fr. étant pris en compte. Le conseil des fermiers a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute de clarté du cas. Il n'a pas

remis en cause l'existence d'arriérés. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. 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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620). 1.2 En l'espèce, compte tenu du montant mensuel du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte, contre le prononcé de l'évacuation. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC cum art. 248 let. b et 257 CPC), de sorte qu'il est recevable. 1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Réturnaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir prononcé leur évacuation, alors que les arriérés de fermage réclamés étaient contestés et que, partant, les conditions de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies. 2.1 Les parties ont conclu un contrat de bail à ferme non agricole et sont par conséquent soumises aux dispositions du droit du bail à ferme (art. 275 et ss CO), ce qu'elles ne contestent au demeurant pas. 2.2 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC, soumise à la procédure sommaire, permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 III 23 consid. 3.2). 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2). 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; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620). Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est

admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3). La procédure de cas clair est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC). Ainsi, en procédure sommaire, la maxime des débats s'applique, alors que la maxime inquisitoire sociale régit la procédure simplifiée de protection contre les congés en droit du bail (art. 243 al. 2 lit. c en relation avec art. 247 al. 2 lit. a CPC). Afin que le but ainsi poursuivi par le législateur ne puisse être contourné par la protection des cas clairs, celle-ci ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_440/2016 du 24 octobre 2016 consid. 5.2.2; 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2 n.p. in ATF 141 III 262 ; 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6). 2.3 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 soixante 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 trente jours pour la fin d'un mois (art. 282 al. 1 et 2 CO). La réglementation de l'art. 282 CO sur la demeure du fermier dans le paiement du fermage ou des frais accessoires est analogue à celle de l'art. 257d CO, à cette seule différence que le délai de paiement doit être de "60 jours au moins" dans le bail à ferme, alors qu'il doit être de "30 jours au moins" dans le bail à loyer. La mise en demeure doit, sous peine de nullité, contenir une menace expresse de résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_551/2009 du 10 février 2010 consid. 2.4; Roncoroni, Commentaire romand, Bâle, 2012, n. 1 ad art. 282 CO). Si le bailleur impartit un délai de paiement inférieur à soixante jours, l'avis comminatoire ne produit aucun effet (Roncoroni, op. cit., n. 2 ad art. 282 CO; Lachat, Commentaire romand, n. 5 ad art. 257d CO). La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). 2.4 La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22). 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-crédance, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance invoquée en compensation ne saurait cependant prolonger une procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais en cas de défaut de paiement du loyer. Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans

délai. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Le Tribunal fédéral a ainsi déjà exclu, dans deux arrêts, la possibilité pour un locataire d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4).

2.5 En vertu de l'art. 298 al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. A défaut, le congé est nul (art. 298 al. 3 CO).

2.6 En l'espèce, il n'est à juste titre pas contesté que les deux congés, donnés à une année d'intervalle par le bailleur, respectent les conditions de forme de l'art. 298 al. 2 CO. Les fermiers ont au surplus été valablement mis en demeure. Lors de la première mise en demeure, ces derniers n'ont formulé aucune contestation immédiate au sujet de l'arriéré réclamé, ayant même renoncé à contester le congé notifié en ne portant pas l'affaire devant le Tribunal. Dans le cadre de la contestation du deuxième congé, ils ont exposé que le premier congé avait été contesté, car ils avaient tenté, à plusieurs reprises, de trouver un accord sur le retard et de revoir à la baisse le montant de la gérance trop élevé; ils n'avaient par ailleurs eu la jouissance de la deuxième arcade qu'au mois de février 2016. Dans la procédure liée à la demande en paiement formée par l'intimé à leur encontre, ils ont contesté certains frais accessoires de 832 fr., ainsi que le paiement du loyer et de la gérance de la deuxième arcade jusqu'en février 2016, date à laquelle ils avaient pu prendre possession de celle-ci. Si les fermiers ont déclaré contester les prétentions en paiement du bailleur dans leur courrier du 18 juillet 2017, ils n'ont toutefois donné aucune précision sur l'inexactitude des décomptes. Ils n'ont par ailleurs versé, dans le cadre de la présente procédure, aucune pièce au dossier pour démontrer qu'ils avaient procédé régulièrement au paiement intégral, voire partiel, du fermage. Les appelants n'ont par conséquent jamais sérieusement mis en doute l'existence d'un arriéré et ont essentiellement fondé leur argumentaire, dans le cadre du deuxième congé, sur l'existence d'une créance compensante. Au vu des faibles montants précisément contestés depuis le début du litige, ils étaient, au moment des mises en demeure des 16 mai 2016 et 29 mai 2017, manifestement en retard dans le paiement du fermage pour des montants de plusieurs milliers de francs. C'est ainsi en vain qu'ils tentent, devant la Cour, de se prévaloir d'une contestation de l'arriéré pour faire échec à la procédure de cas clairs. Les fermiers ne démontrent pas, ni même ne soutiennent, avoir donné suite à la mise en demeure du 16 mai 2016. Lors de la deuxième mise en demeure, ils ont excipé de compensation avec une créance en réduction du loyer du fait de défauts. Les prétentions des fermiers, fondées sur une défectuosité de la ventilation, l'absence de passage entre les deux arcades et le refus du bailleur de signer certains formulaires d'autorisation d'exploiter, ne sont toutefois pas évidentes, étant précisé que les prétendus défauts ne les empêchent pas d'exploiter le restaurant dans les locaux litigieux. Partant, conformément à la jurisprudence, l'invocation d'une telle créance compensante ne saurait en tout état de cause faire échec à la requête en évacuation. C'est donc à juste titre que le Tribunal a considéré que l'état de faits et la situation juridique étaient clairs, ce qui justifiait l'application de l'art. 257 CPC, et qu'il a prononcé l'évacuation des fermiers, ceux-ci ne disposant plus de titre les autorisant à occuper les locaux. Pour le surplus, les appelants ne s'en prennent pas aux mesures

d'exécution prononcées. Le jugement entrepris sera donc confirmé. 3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC), 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 février 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/40/2018 rendu le 23 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24110/2017-8-SE. 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 Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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.