

# **GE\_GERICHTE C/25178/2013 vom 22. April 2015**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_25178\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25178_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/25178/2013 du 22 avril 2015

IT: GE\_GERICHTE C/25178/2013 del 22 aprile 2015

## **Regeste**

COMPENSATION DE CRÉANCES

## **Erwägungen**

### **E. 1**

er septembre 2007 était démontré par témoignage. Le montant supplémentaire de 500 fr. versé par la locataire ne pouvait correspondre à une avance en vue d'un achat car la locataire n'avait jamais exercé son option d'achat. Aucune pièce écrite ne corroborait de plus les dires de la locataire. c. Les parties ont été avisées le 15 septembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit à la réplique. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. Par contrat du 29 avril 2003, E\_\_\_\_\_ est devenue locataire d'une arcade de \_\_\_\_\_ m

### **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 (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

### **E. 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 fr. x 3 = 144'000 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 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.

### **E. 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

## **E. 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.

### **E. 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 (LACHAT, 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).

### **E. 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). 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-créance, 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).

### **E. 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.

### **E. 2.4**

Pour déterminer si la résiliation litigieuse est valable, il convient d'examiner la validité de la contre-créance 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 1<sup>er</sup> 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 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.

### **E. 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). \* \* \* \* \* 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.