

GE_GERICHTE C/4204/2012 vom 2. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4204_2012

FR: GE_GERICHTE C/4204/2012 du 2 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/4204/2012 del 2 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER; ACTION EN PAIEMENT; FORMALISME EXCESSIF; DROIT À LA PREUVE; COMPENSATION DE CRÉANCES | Cst.29; CC.8; CO.257c; CO.120

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 02.12.2013 C/4204/2012

BAIL À LOYER; ACTION EN PAIEMENT; FORMALISME EXCESSIF; DROIT À LA PREUVE; COMPENSATION DE CRÉANCES | Cst.29; CC.8; CO.257c; CO.120

C/4204/2012 ACJC/1423/2013 du 02.12.2013 sur JTBL/98/2013 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : BAIL À LOYER; ACTION EN PAIEMENT; FORMALISME EXCESSIF; DROIT À LA PREUVE; COMPENSATION DE CRÉANCES Normes : Cst.29; CC.8; CO.257c; CO.120 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/4204/2012 ACJC/1423/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 2 DECEMBRE 2013 Entre Monsieur A _____ , domicilié _____ , Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 janvier 2013, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes, et B _____ , p.a. C _____ , _____ , Genève, intimée, comparant par Me Malek Adjadj, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes, EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/98/2013 rendu le 25 janvier 2013 et communiqué aux parties le 6 février 2013, le Tribunal des baux et loyers a condamné A _____ à payer à B _____ la somme de 197'686 fr. et 5'120 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2012 (date moyenne) (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive des oppositions formées par A _____ aux commandements de payer, poursuites n os 1 _____ et 2 _____ , à due concurrence (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et informé les parties sur les voies de recours (ch. 5). b. En substance, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a retenu que A _____ , locataire, avait admis que le loyer courant n'était plus versé depuis le mois de juillet 2011. Le locataire ne s'étant pas conformé aux exigences procédurales lui incombant selon les art. 219ss CPC, et n'ayant pas exposé dans sa réponse quels faits de la demande étaient reconnus ou contestés, pas plus qu'il n'avait précisé les moyens de preuve proposés pour chaque allégation, il y avait lieu de considérer comme établis les faits de la demande, sur le vu des pièces produites, sans instruire la cause plus avant. Les premiers juges ont dès lors fait droit à la demande et condamné le locataire à verser à la bailleuse 197'686 fr. à titre de loyers/indemnités pour occupation illicite et 5'120 fr. à titre de provision de charges, pour les mois de juillet 2011 à juin 2012. c. Par acte expédié le 11 mars 2013 au greffe de la Cour de justice, A _____ forme appel contre le jugement susmentionné, dont il demande

l'annulation. Il conclut, principalement, au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal aux fins d'ordonner l'ouverture d'enquêtes. d. Le 28 mars 2013, A_____ a déposé huit nouvelles pièces, qui n'avaient pas été soumises aux premiers juges, à savoir trois courriers antérieurs à la date du jugement entrepris (pièces 4, 7 et 8), et cinq (dont un courriel) postérieurs à celui-ci (pièces 1 à 3, 5 et 6). Le courrier accompagnant ce nouveau chargé n'indique pas si ces pièces ont été transmises à la partie adverse. e. Dans sa réponse expédiée le 26 avril 2013, B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. f. Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 14 mai 2013 de la mise en délibération de la cause. g. Par courrier du 22 août 2013, le conseil de B_____ a demandé à pouvoir consulter le dossier auprès de la Cour, ce qu'il a fait le 26 août 2013. A ce jour, B_____ n'a pas fait parvenir d'observations suite à cette consultation. B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit : a. En date du 1^{er} mai 2006, A_____ et B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux sis _____ à Genève, à savoir un restaurant d'environ 62.4 m² au rez-de-chaussée, un restaurant d'environ 278.5 m² au 1^{er} sous-sol, des bureaux d'environ 152.8 m² au 2^{ème} étage et deux dépôts d'environ 115.55 m² et 15 m² au 2^{ème} sous-sol. Les locaux sont destinés à l'usage de restaurants, bureaux et dépôt, exploités sous l'enseigne "D_____". Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2016, avec renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. Le loyer annuel a été fixé, en dernier lieu, à 197'712 fr., auquel s'ajoute une provision pour charges de 5'340 fr. b. Par avis officiel du 10 octobre 2011, la bailleresse (soit pour elle C_____, ci-après : la régie) a résilié le bail, en application de l'art. 257d CO, pour le 30 novembre 2011, en raison du non-paiement du loyer nonobstant la mise en demeure du 9 août 2011. Ce congé a été contesté devant la juridiction des baux et loyers par requête du 10 novembre 2011. La cause a été référencée sous C/3_____ et a fait l'objet d'un jugement JTBL/4_____ du 25 janvier 2013 par lequel la contestation du congé a été rejetée. Sur appel du locataire, la Cour a renvoyé la cause au Tribunal, par arrêt du 17 juillet 2013 (fait connu de la Cour, art. 151 CPC). c. B_____ ayant fait valoir son droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux loués, conformément à l'art. 268 CO, l'Office des poursuites a dressé un procès-verbal de prise d'inventaire n° 5_____ le 2 novembre 2011. d. Le 9 février 2012, la bailleresse a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____ en réalisation d'un loyer gage, pour un montant de 50'763 fr., correspondant aux loyers de juillet à septembre 2011. Le locataire y a fait opposition. e. Le 9 février 2012, la bailleresse a également fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, pour un montant de 85'972 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2011, correspondant aux loyers des mois de juillet à novembre 2011 ainsi qu'à un décompte annuel de chauffage et à une facture de serrurerie. Le locataire y a également fait opposition. C. a. Par requête formée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 27 février 2012, B_____ a assigné le locataire en paiement de 115'332 fr., au titre de loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juillet 2011 au 29 février 2012, et 4'802 fr. au titre d'acomptes provisionnels pour la même période, intérêts moratoires en sus. La bailleresse a également conclu au prononcé de la mainlevée des oppositions faites aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____, ainsi qu'à la validation de la prise d'inventaire n° 5_____. b. Suite à l'échec de la conciliation, B_____ a assigné A_____, par requête expédiée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2012, en paiement de : - 197'686 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 janvier 2012, au titre de

loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012, - 2'793 fr. 55 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2012 au titre de "participations contractuelles de charges" (en réalité des frais de poursuite), - 433 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2012, au titre de "factures à charge du locataire", - 5'120 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 janvier 2012, au titre de provisions de chauffage du 1^{er} juillet au 30 juin 2012, - 1'503 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2012, au titre de décompte de chauffage du 1^{er} mai 2012. Elle a en outre maintenu ses conclusions visant au prononcé des mainlevées d'opposition faites aux commandements de payer susmentionnés. c. Dans sa réponse (trois pages) du 10 septembre 2012, A_____, comparant en personne, a reconnu que les loyers n'avaient pas été versés durant plusieurs mois, en raison du fait que l'objet loué avait subi des inondations. Il a expliqué, en substance, qu'il avait effectué pour 5'000'000 fr. de travaux dans les locaux loués, mais qu'il n'avait pas été en mesure d'exploiter correctement "D_____" en raison de divers dégâts d'eau survenus dans l'immeuble. En particulier, il lui avait été impossible d'utiliser une partie des locaux loués, suite à une importante inondation. Il arrivait que l'eau s'écoule en continu dans une partie de D_____. Les fuites d'eau, qu'il avait dû subir à environ huit reprises, résulteraient d'une absence de chape protectrice au niveau du sol entre les locaux voisins loués aux enseignes "E_____", "F_____" et "G_____". Il a précisé avoir toujours cru en la bonne foi du conseil de la bailleuse, qui lui promettait de faire le nécessaire afin que les dégâts d'eau ne se reproduisent pas. Il était en pleine négociations avec le conseil de la bailleuse, dans le but de trouver une solution amiable aux dommages, lorsque celle-ci avait résilié le bail, apparemment à l'insu de son conseil. Lors de ces discussions, il aurait été question que la bailleuse verse 200'000 fr. de dédommagement au locataire et accepte le non-versement de plusieurs mois de loyer, moyennant que le locataire remette en état les locaux à ses frais. A_____ a indiqué vouloir conserver le bail pour ne pas perdre son investissement et s'est dit prêt à verser le montant que le Tribunal estimerait dû. d. Par ordonnance du 5 octobre 2012, le Tribunal a imparti un délai à A_____ pour compléter sa réponse écrite, après avoir attiré son attention sur les exigences procédurales strictes fixées aux art. 219 ss CPC; en particulier, le Tribunal a informé le locataire que la réponse devait exposer quels faits de la demande étaient reconnus ou contestés, et, le cas échéant, préciser les moyens de preuve proposés pour chaque allégation de fait. e. Dans ses écritures complémentaires du 12 novembre 2012 (dix pages), A_____, comparant en personne, a confirmé que le loyer courant n'était plus payé depuis le mois de juillet 2011. En substance, il a répété contester la résiliation du bail. Il a expliqué que les dégâts subis lors des inondations n'avaient jamais été réparés ni aucune indemnité n'avait été versée par la bailleuse. Il estimait le montant des réparations à 500'000 fr. et les dommages liés à l'atteinte à l'image, à la perte du chiffre d'affaires ainsi qu'à la perte d'exploitation, à plusieurs millions de francs. Il souhaitait pouvoir ouvrir à nouveau le D_____ le plus rapidement possible pour l'exploiter en tant que restaurant. Il a offert de prouver, par l'audition de vingt-et-un témoins, la réalité et l'étendue des dégâts d'eau, notamment par H_____, menuisier. En outre, I_____, de la régie, pouvait témoigner sur des discussions en cours avant la résiliation de bail. f. Lors de l'audience de débats du 14 décembre 2012, A_____, assisté d'un avocat, a déposé des conclusions visant au déboutement de sa partie adverse. Il a fait valoir que des inondations récurrentes étaient survenues dans les locaux loués, que la bailleuse en avait été informée et qu'il disposait à ce titre d'une contre-crédance à l'encontre de cette dernière. Il a sollicité un second échange d'écritures, l'audition de témoins et une inspection locale, afin d'établir l'existence des dégâts d'eau et leurs conséquences financières. De son côté, B_____ a persisté dans les

termes de sa demande. La cause a été gardée à juger à l'issue des plaidoiries finales orales.

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). En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 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. 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; Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n. 121, p. 392) et applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). 3. 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). 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, les huit pièces produites nouvellement en appel par l'appelant seront déclarées recevables, s'agissant de moyens de preuve nouveaux invoqués sans retard. Les pièces de ce second chargé figuraient au dossier que le conseil de l'intimée a consulté le 26 août 2013. Il s'agit de courriers échangés entre les conseils des parties (donc connus de l'intimée), dont la Cour ne tiendra, au demeurant, pas compte car ils ne sont pas pertinents pour l'issue du litige. Le droit d'être entendue de l'intimée a, quoi qu'il en soit, été respecté par la consultation du dossier et le temps laissé à sa disposition pour faire parvenir d'éventuelles observations (ATF 138 III 252 consid. 2.2). 4. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'il ne s'était pas conformé aux exigences procédurales lui incombant à teneur des art. 219ss CPC, et d'en avoir tiré la conséquence que la cause n'avait pas lieu d'être instruite plus avant, les faits de la demande pouvant être considérés comme établis sur le vu des pièces produites. Il invoque une violation de l'art. 29 Cst. (formalisme excessif). 4.1 A teneur de l'art. 222 al. 2 CPC, le défendeur doit exposer dans sa réponse quels faits allégués dans la demande sont reconnus ou contestés. L'art. 221 s'applique par analogie. Cette dernière disposition prévoit, notamment, que l'écriture contient les allégations de fait (al. 1 let. d) et l'indication, pour chaque allégation, des moyens de preuve proposés (al. 1 let. e). Le formalisme auquel obéit la demande (art. 221 al. 1 CPC) s'applique aussi à la réponse. Le défendeur ne peut pas se contenter de contester en bloc tous les faits allégués par le demandeur. Il doit prendre position à propos de chacun des faits allégués (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, n° 2.4.2 p. 138; Hofmann/Luscher, Le code de procédure civile, 2009, p. 138). 4.2 L'audience d'instruction ("débats d'instruction") peut être ordonnée à tous les stades de la procédure (art. 226 al. 1 CPC) et sert à déterminer

l'objet du litige, à compléter l'état de fait, à trouver un accord entre les parties et/ou à préparer les débats principaux (art. 226 al. 2 CPC). En résumé, cette audience d'instruction a pour but de préparer et de simplifier la suite de la procédure et d'examiner une ultime fois si une transaction peut être trouvée (Lachat, op. cit., n° 2.6.1, p. 141). La détermination informelle de l'objet du litige permet notamment d'examiner avec les parties leurs prétentions réciproques, en les faisant le cas échéant préciser celles-ci. Dans le cadre de son pouvoir d'interpellation (art. 56 CPC), le tribunal ou le juge délégué peut notamment faire clarifier ou compléter des conclusions peu claires, imprécises, contradictoires ou manifestement incomplètes. Il peut aussi discuter avec les parties de la valeur litigieuse (art. 91 al. 2 CPC). La détermination informelle de l'objet du litige est d'ailleurs souvent indissociable de discussions sur une éventuelle transaction, totale ou partielle, et sur les faits et preuves (Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], n° 10 ad art. 226).

4.3 Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit. L'excès de formalisme peut résider dans la règle de comportement qui est imposée au plaideur ou dans la sanction qui est attachée à cette règle (ATF 132 I 249 consid. 5 p. 253; 135 I 6 consid. 2.1 p. 9; 134 II 244 consid. 2.4.2 p. 248).

4.4 En l'espèce, l'appelant/défendeur a - alors qu'il agissait en personne - admis, dans ses deux écritures des 10 septembre et 12 novembre 2012, n'avoir pas payé les loyers dont le paiement lui était réclamé par la bailleuse. Dans la mesure où il s'agissait là de la seule prétention de l'intimée, il convient d'admettre que l'appelant a admis les faits de la demande, conformément à l'art. 222 al. 2 CPC, quand bien-même il n'a pas repris chacun des allégués, ces derniers ayant tous la même finalité : exposer que l'appelant était débiteur des loyers courants depuis juillet 2011, ce que ce dernier a reconnu. Ayant admis ce fait, l'appelant a exposé, longuement, avoir subi des dégâts d'eau durant la période concernée et avoir élevé oralement des prétentions à l'encontre de la bailleuse, visant au paiement, par cette dernière, d'une indemnité et à l'octroi de plusieurs mois de loyers gratuits. Il a exposé avoir été en négociations sur ce point avec le conseil de la bailleuse et avec la régie. Quand bien-même le terme de "compensation" n'a pas été employé dans les deux écritures de l'appelant, les faits exposés à cet égard étaient parfaitement compréhensibles. L'appelant a, de plus, dûment offert de prouver ses allégations par témoins, en fournissant, en annexe à sa seconde écriture, la liste des personnes qu'il souhaitait voir entendues sur l'existence et l'étendue du défaut, les frais de réparation, la perte d'exploitation, et sur l'existence des négociations. Ainsi, sauf à faire montre de formalisme excessif, le Tribunal aurait dû comprendre, d'une part, que le locataire admettait devoir les loyers depuis juillet 2011 (ce qu'il a d'ailleurs dûment retenu), et constater, d'autre part, que le locataire excipait de compensation, faisant valoir une contre-crédance résultant de dégâts d'eau et de l'impossibilité d'exploiter tout ou partie des locaux loués. Ces faits et prétentions du locataire ont, de surcroît, été confirmés et précisés par son conseil (nouvellement nommé) lors de l'audience de débats d'instruction, le 14 décembre 2012, comme le permet l'art. 226 al. 2 CPC. Par conséquent, en se limitant à constater que le locataire ne s'était pas conformé aux exigences procédurales lui incombant selon les art. 219ss, les premiers juges ont fait preuve de formalisme excessif.

4.5 Il y a désormais lieu d'examiner si c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit aux conclusions de l'intimée.

5. L'appelant fait grief au premier juge de ne pas avoir tenu compte de ses allégués, en particulier la compensation qu'il a invoquée

à l'encontre de la demande en paiement formée par l'intimée. Il invoque, notamment, une violation de son droit à la preuve (art. 8 CC) dès lors qu'il a offert de prouver, par témoins, l'existence et l'ampleur des inondations (défauts de la chose louée) ainsi que le bien-fondé de sa contre-créance.

5.1 Le locataire est tenu de payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO).

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. 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 du Tribunal fédéral 4C.295/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b, in SJ 2002 I p. 244).

5.3 En l'occurrence, alors qu'il n'était pas assisté d'un avocat, l'appelant a expliqué 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, l'une de celles-ci ayant 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. Il a évalué le montant des dégâts à quelque 500'000 fr. Il a indiqué avoir informé le conseil de la bailleuse qu'il était prêt à accepter un dédommagement de 200'000 fr. et quelques mois de loyer gratuit, moyennant une remise en état des locaux par ses soins. Il a précisé avoir été en négociations avec le conseil de la bailleuse 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, l'ampleur de ceux-ci et des travaux de remise en état, le contenu des négociations et le bien-fondé d'une contre-créance. 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 de témoins, notamment I_____ et H_____ en précisant qu'ils pourraient confirmer l'existence des dégâts, le coût de la remise en état et l'existence de négociations. Compte tenu du montant de la contre-créance alléguée, celle-ci était suffisante - si elle était avérée - pour éteindre une partie voire toute la dette. Dans la mesure où l'appelant a rendu vraisemblable l'existence d'un défaut de la chose louée et a, dès sa première écriture le 10 septembre 2012, invoqué une contre-créance résultant des dégâts subis et de l'impossibilité d'exploiter une partie des locaux - voire tous - durant la période où il n'avait pas payé le loyer (contre-créance dont il a à nouveau fait mention dans son écriture du 12 novembre 2012 pour finalement clairement exciper de compensation à l'audience de débats d'instruction du 14 décembre 2012), il appartenait au Tribunal d'ouvrir une instruction pour établir ces faits ou, à tout le moins, expliquer pour quels motifs (autre que ceux résultant d'un formalisme excessif) cette objection devait, sans instruction, être rejetée. Les premiers juges ne pouvaient, sans violer le droit à la preuve de l'appelant (art. 8 CC), se contenter d'admettre la demande sur le seul vu des pièces fournies par la bailleuse, sans tenir compte de l'objection du locataire, que ce dernier avait dûment, et correctement, offert de prouver.

5.4 Aucune instruction n'ayant eu lieu sur la contre-créance invoquée par l'appelant, la Cour n'est pas en mesure de statuer. Par conséquent, l'appel sera admis et la Cour renverra la cause au Tribunal des baux et loyers (art. 318 al. 2 let. c ch. 2 CPC) afin qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires, et rende une nouvelle décision.

6. Au vu de l'issue du litige en appel, il n'y a pas lieu d'examiner le grief tiré du formalisme excessif (art. 29 Cst.).

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. 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 procédé ni de façon téméraire ni de mauvaise foi. PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/98/2013 rendu le 25 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4204/2012-1-OOD. 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 : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. 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.