



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10382/2025

ACJC/1503/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 21 OCTOBRE 2025

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 juin 2025, représentée par Me Ludovic JORDAN, avocat, boulevard Georges-Favon 26, case postale 48, 1211 Genève 8,

et

B_____ SARL, sise _____, intimée, représentée par Me Mark MULLER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 novembre 2025

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/624/2025 du 19 juin 2025, reçu par les parties le 24 juin 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers les objets loués sis rue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], soit l'arcade d'environ 182 m² au rez-de-chaussée, la surface extérieure d'environ 32 m², la surface extérieure d'environ 19 m², la surface de jardin d'environ 140 m² et le dépôt d'environ 19 m² au sous-sol (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire le 4 juillet 2025, A_____ SA a formé appel et recours à la Cour de justice contre ledit jugement. Elle a conclu, sur appel, à l'annulation du jugement et, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en évacuation formée par B_____ SARL le 28 avril 2025 et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Sur recours, elle a conclu, principalement, à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A_____ SA a allégué des faits nouveaux, dont la plupart résulte des pièces qu'elle avait produites en première instance (pièces 27 à 31).

b. Par arrêt du 14 juillet 2025, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement attaqué et dit que la requête d'effet suspensif que A_____ SA avait présentée à titre préalable était sans objet.

c. Dans sa réponse du 18 juillet 2025, B_____ SARL a conclu, avec suite de frais et judiciaires et dépens, principalement à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, de l'appel et du recours.

Elle a présenté des allégations et contestations nouvelles.

d. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué les 4 et 18 août 2025. A_____ SA a allégué des faits nouveaux, dont certains résultent de ses pièces de première instance, et a persisté dans ses conclusions. B_____ SA a présenté des allégations et contestations nouvelles et a renoncé à ses conclusions en irrecevabilité de l'appel et du recours.

e. A_____ SA s'est encore déterminée le 10 septembre 2025, en persistant dans ses conclusions. Elle a allégué des faits nouveaux, dont ceux résultant de deux

pièces nouvellement produites, désignées comme une « Pétition des commerçants voisins de septembre 2025 » et une « Lettre de soutien des employés de A_____ SA de septembre 2025 » (pièces 2 et 3).

B_____ SARL a déposé des déterminations le 22 septembre 2025. Elle a contesté les faits nouveaux de sa partie adverse, considérés comme « non pertinents » et « vraisemblablement irrecevables, tout comme les pièces nouvelles ». Elle a persisté dans ses conclusions.

f. Les parties ont été informées le 25 septembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivant résultent de la procédure :

a. Par contrat du 27 janvier 2006, B_____ SARL, bailleuse, a remis à bail à A_____ SA, locataire, une arcade d'une surface d'environ 182 m², au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] C_____, destinée « à la production et distribution de restauration chaude et froide ».

Le 28 août 2006, les parties ont signé un avenant au bail du 27 janvier 2006, portant sur la location d'une surface supplémentaire d'environ 32 m² sur la parcelle n° 2_____ sise à la même adresse, à usage d'une terrasse.

Le montant mensuel du loyer et des charges de l'arcade a été fixé en dernier lieu à 6'985 fr. 40 TTC et celui de la terrasse à 313 fr. 50 TTC.

b. Par contrat du 19 juin 2009, B_____ SARL a remis à bail à A_____ SA une surface extérieure d'environ 19 m² sur la parcelle n° 2_____ sise rue 1_____ no. _____, [code postal] C_____. Le loyer mensuel de cette surface a été fixé en dernier lieu à 169 fr. 70 TTC.

c. Par contrat du 30 juin 2013, B_____ SARL a remis à bail à A_____ SA une surface d'environ 140 m² dans le jardin de la même parcelle, à usage d'une terrasse. Le loyer mensuel de cette surface a été fixé en dernier lieu à 1'189 fr. 10 TTC.

Le 17 septembre 2018, les parties ont conclu un avenant au bail du 30 juin 2013, portant sur la location d'un dépôt d'environ 19 m² au sous-sol du même immeuble. Le montant mensuel du loyer et des charges de ce dépôt a été fixé en dernier lieu à 275 fr. 65 TTC.

Le 10 octobre 2019, les parties ont conclu un second avenant au bail du 30 juin 2013, portant sur la location d'un dépôt d'environ 108 m² au 1^{er} sous-sol de l'immeuble en question. Le montant du loyer et des charges de ce dépôt a été fixé mensuellement en dernier lieu à 1'621 fr. 50 TTC.

d. Par avis comminatoire du 29 octobre 2024 reçu le lendemain, B_____ SARL a mis en demeure A_____ SA de lui régler dans les 30 jours le montant de 31'272 fr. 65 TTC, à titre d'arriéré de loyer et charges d'août à octobre 2024 (10'162 fr. 95 à titre de solde pour août 2024, 10'554 fr. 85 pour septembre 2024 [soit le total dû mensuellement pour les six objets loués, soit l'arcade d'environ 182 m², les trois terrasses d'environ 32 m², 19 m² et 140 m² et les deux dépôts d'environ 19 m² et 108 m²] et le même montant pour octobre 2024. Elle l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

e. En réponse à cette commination, A_____ SA, par courrier du 15 novembre 2024, a « rappelé » à la bailleuse qu'elle subissait, depuis l'été 2023, d'importantes nuisances générées par les différents chantiers qui venaient « parasiter » son activité (D_____, aménagement de E_____). Ces chantiers avaient également affecté l'habitat naturel de certains nuisibles. Un rat avait « établi ses quartiers » à proximité de l'établissement, avec des répercussions sur celui-ci durant plus de quatre mois (fermeture du restaurant le soir, limitation de la cuisine en journée et dégâts à chiffrer en milliers de francs). Ces différents épisodes avaient eu un impact sur le chiffre d'affaires, qui avait subi une baisse de l'ordre de 60%. La locataire s'estimait ainsi fondée à réclamer et obtenir une réduction de loyer d'environ 60% d'octobre 2023 à novembre 2024, ce qui représentait un montant total de 82'321 fr. 20. Par ailleurs, selon les pièces en possession de la locataire, il existait un solde de 5'286 fr. en sa faveur s'agissant du décompte de charges 2019 à 2021.

A_____ SA a fait valoir la compensation entre ses prétentions en baisse de loyer et remboursement des charges, d'une part, et la créance de la bailleuse en paiement des loyers d'août à novembre 2024, d'autre part.

f. Considérant l'absence de paiement de tout loyer dans le délai imparti, la bailleuse, par trois avis officiels du 9 décembre 2024 [l'un concernant « 2 arcades commerciales et 1 terrasse selon bail du 27 janvier 2006 et son avenant du 28 août 2006 », l'autre concernant la « surface extérieure d'environ 19 m² » et le troisième concernant la « surface à destination de terrasse (rez) et 2 locaux à destination de dépôt (ss) »], a résilié les baux pour le 31 janvier 2025.

g. Le 27 décembre 2024, A_____ SA a contesté les congés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La procédure est pendante devant le Tribunal sous le numéro de cause C/3_____/2024.

h. Le dépôt de 108 m² a été restitué à la bailleuse le 13 mars 2025.

i. Agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, B_____ SARL, par acte du 28 avril 2025, a requis du Tribunal l'évacuation de la locataire, avec des mesures d'exécution directe.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 19 juin 2025, la bailleresse a allégué que l'arriéré s'élevait à 60'602 fr. 45 pour l'ensemble des objets loués et a déposé deux tableaux des loyers dus et des montants versés.

La locataire a déclaré qu'elle avait invoqué la compensation, qui se fondait sur les défauts des objets loués et qui faisait l'objet de la procédure de contestation des congés, pendante devant le Tribunal. Elle n'avait pas pu consigner les loyers, au motif que les défauts sortaient de la sphère d'influence de la bailleresse, dès lors qu'ils étaient en lien avec deux chantiers jouxtant les locaux. Par ailleurs, la bailleresse avait mandaté deux entreprises pour résoudre le problème lié à la présence du rat dans les cuisines du restaurant, de sorte que la consignation n'était plus d'actualité. L'élimination de ce défaut avait pris quatre mois.

j.a A_____ SA a produit en audience un chargé comprenant 42 pièces, parmi lesquelles :

- une attestation de F_____ SARL du 26 mai 2025, dont il résulte que celle-ci a effectué une dératisation dans le restaurant exploité par la locataire du 13 novembre au 15 décembre 2023; 14 visites avaient été nécessaires pour venir à bout du rongeur, qui était posté dans le piano de la cuisine; de nombreux excréments étaient visibles et des câbles étaient rongés; plusieurs denrées alimentaires avaient dû être jetées, car grignotées par la rate; la présence d'urine et d'excréments de rat dans la cuisine était potentiellement dangereuse pour la santé de l'être humain; le risque existait que le rongeur sorte durant la journée dans la salle du restaurant; le piano de la cuisine était irrécupérable pour des raisons de sécurité (câbles rongés) et en raison de la présence d'excréments à l'intérieur des circuits; l'entreprise avait démonté les 3/4 du bar, ce qui rendait le travail du personnel compliqué (pièce 27);

- un jeu de photographies des dégâts causés par le rongeur (pièce 28);

- une vidéo du rongeur dans la cuisine (pièce 29);

- un message électronique du 10 novembre 2023, par lequel la locataire informait la bailleresse qu'en dépit des diverses interventions de l'entreprise que cette dernière avait mandatée, le rongeur était toujours présent dans la cuisine et avait causé d'importants dégâts; la bailleresse était mise en demeure, sous menace de consignation, de faire le nécessaire dans les 48 heures pour neutraliser le rongeur (pièce 30);

- un devis de 34'970 fr. 35 adressé le 4 janvier 2024 par G_____ SARL à la locataire, non signé par celle-ci, relatif à la fourniture et à la livraison d'un fourneau à gaz avec four, de deux meubles bas, d'un meuble boissons, d'un lave-vaisselle et d'une vitrine réfrigérée (pièce 31);

- un bon d'intervention du 5 décembre 2023 de la même société, qui avait procédé à un contrôle visuel du matériel de cuisine et avait constaté que celui-ci avait été endommagé par les rats, que les câbles avaient été grignotés, que les rats s'étaient servis de l'isolation des appareils pour faire des nids et qu'il y avait de l'urine et des excréments dans les appareils et les parties techniques; il existait des risques de court-circuit à cause des fils endommagés (pièce 32);

- les décomptes de charges relatifs à l'arcade et au dépôt de 19 m² établis par la bailleuse pour les années 2019 à 2022, dont il résulte des soldes en faveur de la locataire de 1'947 fr. 54 en 2019 et 2'147 fr. 21 en 2021 et des soldes en faveur de la bailleuse de 1'605 fr. 18 en 2020 et 2'000 fr. 66 en 2022; le solde en faveur de la locataire totalise ainsi 2'489 fr. 57 pour les années 2019-2021, montant retenu par le Tribunal, admis par la locataire et contesté par la bailleuse en appel (pièce 33);

- l'action en contestation du congé déposée au Tribunal par la locataire à l'encontre de la bailleuse le 27 mai 2025, dans la cause C/3_____/2024; A_____ SA y développe son argumentation relative aux défauts et nuisances affectant les locaux loués (travaux dans le quartier, qui auraient entraîné des nuisances entre octobre 2023 et novembre 2024 inclus et présence du rongeur durant quatre mois); la locataire soutient qu'elle serait titulaire d'une créance en réduction du loyer de 82'584 fr. 27; elle fait valoir que la consignation du loyer était exclue, d'une part parce que les nuisances causées par les travaux échappaient à la sphère d'influence de la bailleuse et, d'autre part, puisque celle-ci, au moment des avis comminatoires, avait pris les mesures pour procéder à l'élimination du rongeur (pièce 41).

j.b Les parties ont plaidé. B_____ SARL a persisté dans sa requête, alors que A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de celle-ci.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

k. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la locataire, en situation de défaut de paiement non contestée, avait fait valoir durant le délai comminatoire une créance compensatrice basée, d'une part, sur le solde qu'elle chiffrait à 5'286 fr. en sa faveur résultant du décompte de charges pour les années 2019 à 2021 et, d'autre part, sur ses prétentions en réduction de loyer liées aux nuisances subies provenant de chantiers à proximité des locaux loués ainsi qu'à la présence d'un rat.

La compensation invoquée par courrier du 15 novembre 2024 avait été clairement formulée et était intervenue avant l'échéance du délai de grâce, pour des créances compensantes échues avec indication du montant invoqué en compensation et de la créance compensée.

Toutefois, en dehors de la créance liée au décompte de charges, qui apparaissait certaine pour un total toutefois de 2'489 fr. 57 à teneur des relevés 2019-2021 produits, les montants en réduction de loyer invoqués n'étaient pas établis et ne pouvaient être prouvés sans délai. Les nuisances subies étaient contestées, de sorte que les pourcentages allégués ne pouvaient être retenus sans autres investigations.

Par ailleurs, la procédure en contestation de congé intentée par la locataire et dans laquelle elle faisait valoir ses prétentions en compensation n'en était qu'à ses débuts. Finalement, le fait qu'une consignation du loyer ne serait pas envisageable en l'espèce, dès lors que le défaut sortait de la sphère d'influence de la bailleuse, n'entraîne pas en considération. La locataire devait être en mesure de prouver sa créance sans délai, ce qui n'était pas le cas, le seul montant avéré en restitution du solde de décompte des charges ne suffisant pas à couvrir l'intégralité de la dette en souffrance.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, elle siège dans la composition de trois juges, sans assesseurs, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO.

- 1.2** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239;

arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la locataire conteste la validité de la résiliation. La valeur litigieuse est dans tous les cas supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.3 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, l'acte du 4 juillet 2025 respecte le délai et la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable en tant qu'appel contre le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué.

Dans la mesure où la locataire n'émet aucune critique à l'encontre des mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal (consid. 11) son recours est irrecevable, en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

La locataire sera désignée ci-après également comme l'appelante.

1.4 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions: (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard.

A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal ne doivent pas être prouvés. Sont notamment assimilés à des faits notoires ceux ressortant d'une autre procédure entre les mêmes parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, les faits résultant de la procédure C/3 _____/2024 pendante entre les parties sont ainsi recevables. Pour le surplus, la question de la recevabilité des allégations et pièces nouvelles des parties peut demeurer indécise, au vu des développements figurant sous consid. 4 ci-dessous.

- 3.** L'appelante reproche à l'instance précédente d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes, ainsi que des pièces déterminantes de la présente procédure, de sorte que le grief de l'appelante en lien avec la constatation des faits ne sera pas traité plus avant.
- 4.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO en déclarant recevable la requête en protection du cas clair et en prononçant son évacuation. Elle fait valoir qu'elle a excipé de compensation dans le délai comminatoire et que le juge du cas clair serait en mesure de se prononcer rapidement sur l'existence et le montant de sa contre-créance, en tant qu'elle concerne, d'une part, le défaut relatif à la présence du rongeur dans la cuisine de son établissement et, d'autre part, le solde positif des décomptes de charges retenu par le Tribunal (2'489 fr. 57). A son avis, le dommage résultant de la présence du rongeur serait établi à concurrence de 34'970 fr. 70 par les pièces produites, montant qui suffirait à compenser les arriérés objets des avis comminatoires. Par ailleurs, une suppression du loyer de 100% durant trois mois, représentant 31'664 fr. 55, serait « indéniable et incontestable ». A ce dernier montant s'ajouterait le solde positif des décomptes de charges de 2'489 fr. 57, de sorte que la contre-créance totaliserait 34'154 fr. 12, montant supérieur à l'arriéré de loyer réclamé par l'intimée, soit 31'272 fr. 65.

4.1 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

4.2 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque

(ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

4.2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

4.2.2 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig") qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Secondement, 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 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).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

4.2.3 Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1).

4.2.4 Il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit; "rechtsbegründende Tatsachen"), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En effet, si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.3).

4.2.5 La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). 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.

La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO).

Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard.

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la 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; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en évacuation jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente.

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, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt précité 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 et les références citées).

LACHAT relève dans ce sens que le locataire qui prétend compenser avec le loyer une prétendue créance contre son bailleur court le risque de voir son bail résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) s'il n'était pas fondé à invoquer la compensation. Par conséquent, il n'opérera une telle compensation que si sa créance est incontestée ou incontestable, en particulier si elle résulte d'une reconnaissance de dette ou d'une décision judiciaire. Le locataire n'excipera de compensation que si sa créance est certaine et chiffrée (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, pp. 382-383).

Pour que soit respectée la volonté du législateur lors de l'adoption de l'art. 257d CO, le juge doit pouvoir se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance rapidement. Il doit en aller de même lorsque le locataire prétend

seulement à une réduction de son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid 3.4).

Il ne suffit pas que la contre-créance ne soit pas sans fondement ("nicht haltlos"). Il ne suffit pas non plus que le locataire tente d'éviter une résiliation pour demeure de paiement, à laquelle ferait suite une expulsion par la voie du cas clair (art. 257 CPC), en prétextant des défauts de l'objet loué et sur la base de ceux-ci, invoque en compensation des créances non chiffrées et non établies ("unbezifferte, nicht feststehende Forderungen"; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_333/2022 du 9 novembre 2022 destiné à la publication, consid. 5.2, arrêt résumé et analysé par ECKLIN, Newsletter bail.ch janvier 2023).

4.3 En l'espèce, lorsque les avis comminatoires ont été envoyés le 29 octobre 2024, la locataire accusait un retard de 31'272 fr. 65 dans le paiement des loyers. Dans le délai comminatoire, qui est venu à échéance le 29 novembre 2024, elle a déclaré à la bailleresse qu'elle entendait compenser ledit montant avec deux prétendues créances, l'une de 82'321 fr. 20 fondée sur les défauts de la chose louée, l'autre de 5'286 fr. résultant des décomptes de charges 2019 à 2021. Elle n'a donc rien versé à la bailleresse dans le délai imparti.

Comme le Tribunal l'a considéré à juste titre, les arguments développés par la locataire dans la procédure en constatation de l'inefficacité des congés ainsi que dans la présente procédure quant à la compensation invoquée ne sauraient faire obstacle au cas clair. En effet, au vu de la jurisprudence applicable, les congés sont efficaces quand bien même la compensation a été invoquée durant le délai comminatoire, vu l'impossibilité de prouver la contre-créance sans délai.

Selon la jurisprudence topique, la contre-créance (contestée) invoquée en compensation durant le délai comminatoire doit être certaine et chiffrée et donc pouvoir être prouvée sans délai. Il ne suffit pas que le locataire rende vraisemblable sa position et tente d'ébranler la conviction du juge du cas clair (cf. ACJC/1081/2024 du 9 septembre 2024 consid. 3.3; ACJC//137/2024 du 12 février 2024 consid. 4.4). En effet, ce dernier doit pouvoir se prononcer rapidement sur l'existence et le montant de la contre-créance en réduction du loyer.

L'appelante aurait dû, à réception de l'avis comminatoire, payer la totalité du montant dû, en évitant ainsi le congé et la procédure judiciaire en contestation du congé. A ses risques et périls, elle a fait le choix de compenser avec une contre-créance contestée, sur l'existence et le montant de laquelle le juge du cas clair n'est pas en mesure de statuer immédiatement.

Le fait qu'une procédure, dans laquelle la contre-créance devrait être examinée à titre préjudiciel, soit pendante ne change rien à ce qui précède, vu la jurisprudence restrictive du Tribunal fédéral. L'appelante ne prétend pas, à juste titre, qu'une

décision définitive serait imminente dans la procédure C/3_____/2024 et qu'il se justifierait ainsi de suspendre la présente cause jusqu'à droit connu.

Dans ces conditions, il est superflu d'examiner si la locataire aurait dû procéder à la consignation du loyer - annoncée à la bailleuse par lettre du 10 novembre 2023 - en relation avec le défaut dû à la présence d'un rongeur dans les cuisines de son établissement.

En conclusion, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation des locataires (ch. 1 du dispositif).

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 4 juillet 2025 par A_____ SA contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/624/2025 rendu le 19 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10382/2025-24.

Déclare irrecevable le recours interjeté le même jour par A_____ SA contre le chiffre 2 du dispositif du même jugement.

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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.