

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10608/2018

ACJC/149/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 24 JANVIER 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 juillet 2018, comparant par Me Damien BLANC, avocat, place de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, sise chemin _____ (GE), intimée, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.02.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/674/2018 du 23 juillet 2018, expédié pour notification aux parties le 24 juillet 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ (ci-après : le locataire) à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 9 pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble _____ sis _____ avenue _____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé la FONDATION B_____ (ci-après : la bailleresse) à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont constaté que le locataire n'avait pas excipé de compensation dans le délai comminatoire, mais ultérieurement, dans le cadre d'une requête en contestation de congé du 5 avril 2018, et ils ont par conséquent retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies, constatant que le locataire n'avait nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. En outre, ils ont souligné que l'invocation de la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion relevait d'un abus de droit. La bailleresse était ainsi fondée à donner le congé, ce qu'elle a fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. Selon les premiers juges, en continuant à occuper les locaux, le locataire violait l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Ainsi, ont-ils fait droit à la demande de la bailleresse et prononcé l'évacuation du locataire. Le Tribunal a également prononcé l'exécution directe du jugement d'évacuation. En revanche, à l'égard de prétentions de la bailleresse en paiement de 11'811 fr. 60, à titre d'arriérés de loyers, les premiers juge ont considéré que la situation juridique n'était pas suffisamment claire pour faire droit aux conclusions en paiement et en prononcé de la mainlevée de l'opposition, déclarées irrecevables.

- B. a.** Par acte déposé le 6 août 2018 au greffe de la Cour de justice, le locataire a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que la requête déposée par la bailleresse est irrecevable et à ce qu'elle soit déboutée de toutes ses conclusions.

Le locataire a fait valoir qu'en raison de la complexité du cas, la situation n'était pas claire.

- b.** Par détermination du 17 août 2018 la bailleresse s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité formelle de l'appel et, au fond, elle a conclu à la

confirmation du jugement ainsi qu'au déboulement de A_____ de toutes autres ou contraires conclusions

Le locataire n'avait pas invoqué la compensation de sa prétendue créance dans le délai comminatoire, mais ultérieurement, de sorte que les conditions de la résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies. Compte tenu de la limpidité de la situation, la protection du cas clair lui a été accordée à juste titre.

c. Par courrier du 3 septembre 2018, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger, le locataire n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 15 août 1996 portant sur la location d'un appartement de 9 pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis avenue _____.

b. Le montant du loyer hors charges a été fixé en dernier lieu à 2'368 fr. 75 par mois, dès le 1^{er} octobre 2013, et ce par jugement du Tribunal des baux et loyers du 26 novembre 2013, statuant d'accord entre les parties. Ce jugement a été rendu à la suite d'une requête en diminution de loyer formée par le locataire, assisté par un avocat, le 31 octobre 2012.

c. Le 26 octobre 2016, le locataire a déposé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en contestation de hausse de loyer et autres modifications du bail, sollicitant notamment une baisse de loyer selon la méthode absolue. Non conciliée, la requête a été portée par devant le Tribunal, qui l'a déclarée irrecevable, par jugement du 24 mars 2017, faute par le locataire d'avoir produit en temps utile l'autorisation de procéder.

d. Par requête du 17 juin 2017, le locataire, indiquant qu'il entendait annuler pour erreur essentielle et dol l'accord conclu de 26 novembre 2013 a pris les conclusions suivantes :

- déclarer nul le loyer fixé par le contrat de bail,
- constater et dire que le loyer annuel est de 27'774 fr.,
- condamner la bailleuse à lui payer la somme de 100'000 fr. en trop depuis le 15 août 1996,
- fixer judiciairement le loyer devant être payé dès le 30 septembre 2017,
- condamner la bailleuse à lui verser le trop payé depuis le 30 septembre 2017.

e. Aucun accord n'ayant été trouvé, la cause a été portée par devant le Tribunal le 2 octobre 2017, les conclusions suivantes étant prises :

- déclarer nul le loyer fixé par le contrat de bail,

- constater et dire que le loyer annuel est de 17'150 fr.,
- constater et dire qu'il a payé 290'000 fr. en trop depuis le 16 septembre 1996,
- condamner la bailleresse à lui payer la somme de 290'000 fr. avec intérêts à 5% sur les sommes dues,
- fixer judiciairement le loyer devant être payé dès le 30 septembre 2017,
- fixer judiciairement les frais accessoires devant être payés dès la fin de l'expertise,
- l'acheminer à prouver par toute voie de droit utile les faits allégués.

f. Par jugement JTBL/144/2018 du 20 février 2018, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions n° 5 et 6 et débouté le locataire de ses autres conclusions. Ce jugement a fait l'objet d'un appel auprès de la Cour, actuellement pendant.

g. Par avis comminatoire du 17 janvier 2018, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'888 fr. 75 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} décembre 2017 au 31 janvier 2018 ainsi que de frais de rappel à hauteur de 180 fr. et de frais de mise en demeure à hauteur de 80 fr., sous déduction d'un acompte de 2'618 fr. 75. Elle l'a informé 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.

h. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 6 mars 2018, résilié le bail pour le 30 avril 2018.

i. Le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux d'une requête en contestation de congé le 5 avril 2018, parvenue à celle-là le 6 avril 2018, invoquant l'inefficacité du congé et indiquant que la bailleresse bénéficiait d'un trop-perçu qui compensait l'arriéré de loyer.

j. Par requête en évacuation et demande en paiement en protection de cas clair du 8 mai 2018, la bailleresse a introduit action devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire. Elle a également conclu au paiement de 9'172 fr. 85 à titre d'arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite et à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, soit prononcée.

k. A l'audience du 18 juin 2018 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 11'811 fr. 60, a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant et a produit un décompte actualisé. Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête au motif qu'il n'avait jamais été en demeure vu la nullité de l'avis de fixation du loyer initial, la procédure d'appel y relative étant toujours en cours. La bailleresse a pour

sa part relevé que la compensation n'avait pas été invoquée dans le délai comminatoire.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, l'intérêt économique des bailleurs peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

- 1.2** En l'occurrence, l'action tend à une évacuation et au paiement de sommes d'argent. Les dernières conclusions en paiement portent sur le montant de 11'811 fr. 60. Par ailleurs, la valeur de l'usage des locaux pendant la période de 9 mois susmentionnée s'élève à 21'318 fr. 75 (9 x 2'368 fr. 75).

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Selon l'art. 314 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours.

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.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, 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.** L'appelant se plaint de ce que les premiers juges ont retenu que le cas était clair. Selon lui, le Tribunal n'aurait pas retenu tous les faits allégués, omettant de considérer que le locataire avait dénoncé aux autorités administratives l'augmentation due pendant une période contrôlée et qu'il demandait la restitution de l'indu payé pendant la durée du bail. Le Tribunal avait oublié que le locataire avait engagé, avant la procédure en évacuation déposée par la bailleuse, une procédure pour fixer judiciairement le loyer initial en soutenant que le loyer de base était nul, dès lors que la formule officielle utilisée à l'époque de la fixation du loyer initial était viciée par le fait que cette dernière annonçait une hausse globale du loyer pour trois motifs, sans détailler ces derniers. Le locataire a rappelé qu'il avait introduit sa requête en fixation judiciaire de loyer avant celle de la bailleuse. La bailleuse était ainsi débitrice à son égard.

2.1 En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit 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. Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail.

En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

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).

Le locataire peut faire échec à la demeure dans l'hypothèse où il soulève l'objection de la compensation (art. 120 al. 1 CO). Encore faut-il que la créance qu'il invoque à son profit soit valide, à tout le moins vraisemblable (art. 120 al. 2 CO), au risque sinon de tomber dans le danger de la demeure. Il ne court en revanche aucun danger de ce genre s'il est en mesure de se prévaloir d'une reconnaissance de dette signée du bailleur ou d'une décision en force de l'autorité judiciaire. Par ailleurs, le locataire est tenu de déclarer sans équivoque la compensation durant le délai comminatoire imparti, même avant sa signification. L'exigence de clarté de la compensation implique que le destinataire de la déclaration comprenne quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante. Ainsi, une créance portant sur une prétendue baisse des acomptes de frais accessoires non vérifiée par la procédure de l'art. 270a CO ne saurait être invoquée à titre de compensation (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n° 29, ad art. 257d CO).

Lorsque le locataire est en demeure dans le paiement de son loyer, il doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, Le bail à loyer, p. 316).

En outre, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est exclu d'invoquer la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion, dès lors qu'il s'agit d'un abus de droit (ATF 137 III 547 consid. 2.3).

2.2 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

Dans les cas clairs, le demandeur dispose ainsi d'une voie particulièrement simple et rapide, en alternative aux procédures ordinaire et simplifiée normalement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4, in SJ 2013 I 129).

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. 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. 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).

En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres. Nonobstant ces contraintes, le requérant doit rapporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Il n'y a pas de cas clair lorsque la partie adverse fait valoir des moyens motivés et concluants, qui ne sont pas susceptibles d'être écartés immédiatement au niveau factuel et sont propres à ébranler la conviction du juge. L'on n'attend pas de l'intimé qu'il rende vraisemblable ses exceptions et objections comme en procédure de mainlevée; en effet, il se peut que l'exigence de rapidité l'empêche de rendre vraisemblables ses arguments, alors qu'il pourrait en rapporter la preuve dans une procédure ordinaire. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement. Selon la doctrine majoritaire, le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1; SJ 2013 I 283).

2.3 En l'occurrence, la bailleresse a adressé au locataire un courrier de mise en demeure le 17 janvier 2018, avec menace de résiliation en cas de défaut de paiement.

Dans le délai comminatoire, le locataire n'a ni donné suite à cette mise en demeure, ni excipé de compensation.

Ce n'est que dans le cadre de la requête en contestation de congé, parvenue à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 avril 2018, et non dans le délai comminatoire, que le locataire a invoqué l'inefficacité du congé, indiquant que la bailleresse bénéficiait d'un trop-perçu qui compensait l'arriéré de loyer. L'invocation, en 2016, d'une prétendue nullité du loyer initial et la procédure y relative actuellement pendante devant la Cour ne fait pas obstacle au caractère clair du cas.

Ainsi, la déclaration de compensation n'est pas intervenue avant l'échéance du délai de grâce, ce que le locataire ne conteste d'ailleurs pas.

Dès lors, l'état de fait pertinent est établi et la situation juridique est claire puisque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal et sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées.

Les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO sont réunies, le locataire n'ayant nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut.

2.4 Dès lors, le Tribunal n'a pas violé le droit en accordant à la requête de la bailleresse la protection du cas clair et en considérant que la bailleresse était fondée à donner congé, ce qu'elle a fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

3. 3.1 En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

3.2 En l'occurrence, le locataire ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la bailleresse.

En continuant à occuper les locaux, le locataire viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Par conséquent, le Tribunal a à bon droit prononcé l'évacuation du locataire.

3.3 En l'absence de griefs à l'encontre des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, celles-ci ne seront pas examinées.

4. 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 6 août 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/674/2018 du 23 juillet 2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10608/2018-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.