



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15187/2019

ACJC/724/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 MAI 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2019, comparant par Me Damien BLANC, avocat, place de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge (GE), en les bureaux duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ **AG**, sise _____ (ZH), intimée, comparant par Me Erin WOOD-BERGERETTO, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/978/2019 du 15 octobre 2019, communiqué pour notification aux parties le 18 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à verser à B_____ AG la somme de 16'416 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2019 (date moyenne) (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 31 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut au rejet de la demande formée par B_____ AG.
 - b.** Dans sa réponse du 14 novembre 2019, B_____ AG conclut à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Dans leur réplique du 29 novembre 2019 et duplique du 7 décembre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
 - d.** Par détermination du 17 décembre 2019, A_____ a allégué, nouvellement, que par courrier du 9 décembre 2019, B_____ AG l'avait informé que les travaux de rénovation en cours dans l'immeuble litigieux étaient terminés et qu'elle offrait de lui verser une indemnité de 11'675 fr. pour les nuisances subies. Il a allégué avoir contesté ce montant et soutenu, par courrier du 13 décembre 2019, que l'indemnité devait être arrêtée à 23'079 fr. 60. Il a produit des pièces en attestant, persistant pour le surplus dans ses conclusions.
 - e.** Par détermination du 27 décembre 2019, B_____ AG a conclu à l'irrecevabilité des faits nouveaux allégués et des pièces nouvelles produites par A_____, persistant pour le surplus dans ses conclusions. Elle a produit une pièce nouvelle, soit sa réponse du 18 décembre 2019 au courrier de A_____ du 13 décembre précédent, dans laquelle elle maintenait sa position.
 - f.** Les parties ont été avisées le 15 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A compter du 1^{er} septembre 2011, B_____ AG ainsi que A_____ et C_____ se sont liées par contrats de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ au D_____ (GE) ainsi qu'un garage au 1^{er} sous-sol du même immeuble.
- Les contrats ont été conclus pour la période du 1^{er} septembre 2011 au 31 janvier 2016.
- Le loyer annuel hors charges de l'appartement a été fixé à 20'604 fr. et celui du garage à 2'040 fr.
- b.** Par courrier du 29 mai 2015, A_____ et C_____ ont informé B_____ AG de ce que A_____ était dorénavant le seul à vivre dans l'appartement.

c. Par courrier du 2 octobre 2015, le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement a été prolongé jusqu'au 31 janvier 2019.

d. A_____ a quitté l'appartement le 1^{er} août 2018.

e. Depuis lors, E_____, compagne de A_____, occupe l'appartement.

f. Par jugement JTBL/530/2019 du 27 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement l'appartement ainsi que ses dépendances et a autorisé B_____ AG à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement.

g. Par jugement JTPI/8327/2019 du 7 juin 2019, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable la requête introduite par B_____ AG à l'encontre de E_____, se déclarant incompétent à raison de la matière.

h. Le 4 juillet 2019, agissant par la voie de la protection du cas clair, B_____ AG a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande dirigée contre A_____ en paiement de 8'548 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de mars à juin 2019 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2019 (date moyenne).

i. Lors de l'audience du Tribunal du 15 octobre 2019, B_____ AG a amplifié ses conclusions et conclu au paiement par A_____ de la somme de 16'416 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite arrêtées au 31 octobre 2019. A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, se prévalant du fait qu'il n'occupait plus l'appartement depuis le 1^{er} août 2018 et qu'il était titulaire d'une créance en réduction de loyer à l'encontre de B_____ AG, qu'il invoquait en compensation. Cette dernière a indiqué que cette créance n'était pas exigible dans la mesure où les travaux n'étaient pas terminés. Il restait des retouches à effectuer.

j. Des travaux de rénovation ont été effectués dans l'immeuble sis 1_____ à tout le moins entre le 7 octobre 2016 (déclaration non contestée de Me Damien BLANC du 15 octobre 2019) et le 15 octobre 2019 (déclaration de F_____ du 15 octobre 2019).

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, au vu des dernières conclusions de première instance de l'intimée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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.

1.4 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. Les parties produisent de nouvelles pièces et font valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Les allégations et pièces nouvelles des parties sont donc irrecevables.

3. L'appelant conteste que le cas soit clair, soutenant d'une part qu'il ne peut être tenu responsable du loyer au-delà du 31 janvier 2019 dès lors qu'il n'occupait plus l'appartement dès cette date et que l'occupante ne pouvait être considérée comme son auxiliaire et se prévalant d'autre part, en compensation, d'une créance en réduction de loyer pour nuisances en raison de travaux de rénovation effectués dans l'immeuble.

3.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et

exceptions motivées et concluantes, 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).

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, 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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.2 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

3.3 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). Dans cette hypothèse, il appartiendra au juge de statuer sur l'existence de la créance invoquée, afin de décider si la compensation est possible (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 379).

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (LACHAT, *op. cit.*, pp. 380-381).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès (LACHAT, *op. cit.*, p. 381).

3.4 Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO).

La réduction de loyer est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut (art. 259d CO), qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le

locataire l'en informe. Le droit à la réduction du loyer cesse lorsque le bailleur a procédé aux réparations nécessaires ou quand le défaut prend fin de lui-même (LCHAT, op. cit., p. 381).

3.5 En l'espèce, indépendamment de la question de l'occupation de l'appartement et de l'éventuel caractère d'auxiliaire de l'occupante des lieux au-delà du 31 janvier 2019, l'appelant se prévaut d'une exception, à savoir d'une créance compensatoire en réduction de loyer pour des nuisances subies en raison de travaux de rénovation effectués dans l'immeuble. Le droit du locataire à une réduction du loyer pour nuisances durant une période relativement importante est admis par la bailleresse. Même si la créance invoquée en compensation par le locataire n'est pas exigible, ni chiffrée à ce stade, l'argumentation de l'appelant ne peut être écartée immédiatement. La question posée relève de l'appréciation du juge, de telle sorte que la situation juridique ne saurait être considérée comme étant claire.

Le jugement entrepris sera donc annulé et la requête en protection du cas clair déclarée irrecevable.

- 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 (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 31 octobre 2019 contre le jugement JTBL/978/2019 rendu le 15 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15187/2019-8-SD.

Au fond :

Annule le jugement et, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formée le 4 juillet 2019 par B_____ AG contre A_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.