



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16781/2015

ACJC/79/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 JANVIER 2016

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 septembre 2015, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, représentée par _____, _____, Genève, intimée, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 janvier 2016.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 30 septembre 2015, reçu par les parties le 9 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement le cabinet d'environ 80 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, rue C_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir son évacuation par la force publique 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).

Le Tribunal a retenu que les conditions de la résiliation du bail pour défaut de paiement étaient réalisées. La locataire n'avait pas rendu vraisemblable avoir formellement invoqué une créance compensatoire dans le délai comminatoire. Dans la mesure où, depuis l'expiration du terme fixé, la locataire ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à occuper les locaux, son évacuation devait être ordonnée.

- b.** Par acte expédié à la Cour de justice le 16 octobre 2015, A_____ a formé appel contre ce jugement concluant à son annulation et à ce que la requête en évacuation formée par B_____ SA soit déclarée irrecevable.

c. La bailleresse a répondu à l'appel le 29 octobre 2015, concluant à la confirmation du jugement.

d. Les parties ont déposé une réplique et une duplique les 12 et 17 novembre 2015, persistant dans leurs conclusions.

e. Elles ont été informées le 19 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le 8 septembre 2009, A_____, en tant que locataire, et B_____ SA, en tant que bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local commercial d'environ 80 m² utilisé par la locataire comme cabinet de thérapies naturelles, situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, rue C_____ à Genève.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'368 fr. par mois, charges comprises.

b. A partir d'avril 2013, la locataire a eu des retards récurrents dans le paiement du loyer et la bailleresse a accepté à plusieurs reprises la conclusion de conventions de paiement afin de lui permettre de régler les arriérés par acomptes.

De telles conventions ont été conclues en avril et octobre 2013 et en février 2014.

c. Dès septembre 2014, la bailleresse a réalisé des travaux dans l'immeuble.

d. Par courriel du 1^{er} décembre 2014, la locataire a indiqué à la bailleresse, en réponse à une interpellation de sa part concernant le paiement de loyers en retard, que les travaux de façade avaient provoqué une nette baisse de sa clientèle. Il lui était dès lors difficile de dire quand elle pourrait solder l'arriéré. Elle attendait une proposition de dédommagement.

e. Le 3 décembre 2014, la bailleresse a répondu qu'elle attendait une proposition pour le paiement des loyers en retard.

Elle précisait que les travaux bruyants sur les façades allaient s'arrêter pendant l'hiver et reprendraient au printemps. Il s'agissait de travaux indispensables. Pour les dédommagements, il faudrait attendre la fin des travaux, prévue pour juin 2015.

f. Le 28 janvier 2015, les parties ont conclu une nouvelle convention de paiement pour le solde des loyers dus au 31 décembre 2014. Ajouté au loyer de janvier 2015, le montant dû par la locataire était de 5'512 fr.

g. Par courrier du 29 janvier 2015, la locataire a relevé que le bruit l'avait obligée à annuler deux rendez-vous. Elle ne pouvait pas garantir le paiement du loyer courant et remerciait la bailleresse de sa patience.

h. Par courrier du 27 mars 2015, la bailleresse a mis la locataire en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 10'616 fr. à titre d'arriéré de loyer et charges au 1^{er} avril 2015, précisant qu'à défaut de paiement le bail serait résilié.

i. En réponse à cet envoi, la locataire, par courrier du 6 avril 2015, s'est plainte une nouvelle fois des nuisances provoquées par les travaux et a demandé que la bailleresse sursoie à la dette de 5'512 fr. et à la résiliation jusqu'à la fin des travaux.

j. Par courrier du 20 avril 2015, la bailleresse a relevé que les retards de paiement existaient déjà avant le début du chantier et a confirmé les termes de sa mise en demeure.

Elle précisait qu'elle proposerait à la fin des travaux une indemnisation pour les nuisances dues au chantier selon les tabelles officielles de réduction de loyer et selon la variation du chiffre d'affaires de la locataire avant et après les travaux de rénovation.

k. Le 30 avril 2015, la bailleresse, par l'intermédiaire de son avocate, a adressé à la locataire une nouvelle mise en demeure, la sommant de régler dans les 30 jours le montant de 8'248 fr. dû à titre d'arriéré de loyers et de charges au 30 avril 2015

et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

l. Le 2 mai 2015, la locataire a répondu que ses clientes, incommodées par le bruit, avaient déserté son cabinet de sorte que sa trésorerie n'était plus suffisante pour honorer ses factures. Elle précisait qu'elle n'avait jamais eu l'intention de bloquer le paiement du loyer à cause des travaux, soulignant qu'elle avait procédé à des versements depuis le début de ceux-ci.

m. Considérant que l'arriéré n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 16 juin 2015, résilié le bail pour le 31 juillet 2015.

n. Le 15 juillet 2015, la locataire a contesté la validité du congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle estimait avoir droit à une réduction de loyer de 50% en raison des nuisances dues aux travaux. Dans la mesure où le retard de loyer était inférieur à la réduction de loyer sollicitée, la résiliation était inefficace. Celle-ci était en outre nulle car adressée par un "mandataire sans pouvoir, respectivement qui n'avait pas justifié de ses pouvoirs", voire annulable car contraire à la bonne foi.

o. Par acte déposé au Tribunal le 14 août 2015, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire par la voie du cas clair ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe.

p. Lors de l'audience du Tribunal du 30 septembre 2015, la locataire a indiqué que l'arriéré en tant que tel n'était pas contesté mais que le cas n'était pas clair car il existait "un doute raisonnable" sur ses prétentions et sur la promesse de dédommagement.

La bailleresse a relevé que la locataire n'avait jamais excipé de compensation et a persisté dans ses conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

q. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

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).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

1.2 En l'espèce, la locataire conteste la validité de la résiliation du bail. Le loyer mensuel de l'appartement litigieux, charges comprises, s'élève à 2'368 fr. de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi 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).

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les articles 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.

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

2. L'appelante fait valoir que le congé est contraire aux règles de la bonne foi, car l'intimée lui a promis des indemnités compensatoires et l'a laissée dans l'incertitude concernant leur montant; en exigeant un report d'exigibilité de la dette de loyer, la locataire avait agi de manière comparable à celui qui invoquait la compensation. En outre, l'arriéré avait été partiellement réglé, le solde en souffrance étant de 2'736 fr. En tout état de cause, le congé était nul car l'avocate de la bailleuse n'avait pas justifié de ses pouvoirs par l'envoi d'une procuration.

2.1 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); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas

être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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 p. 26; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

2.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109).

2.3 La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

2.4 Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 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 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

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-crédance, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance invoquée en compensation ne saurait cependant 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 en cas de défaut de paiement du loyer. Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

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. 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 en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-crédance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

2.5 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'avocate de la bailleuse a agi sans pouvoir lorsqu'elle a adressé à la locataire l'avis comminatoire du 30 avril 2015. Il sera rappelé à cet égard que la procuration donnée au représentant d'une personne n'est soumise à aucune forme particulière (ATF 99 II 39, JT 1974 I 163).

Le congé n'est par ailleurs pas contraire aux règles de la bonne foi. Le solde en souffrance, de 2'736 fr. selon les allégués de l'appelante, n'est en effet pas insignifiant au sens de la jurisprudence précitée.

En outre, la locataire n'a pas fait valoir de créance en compensation dans le délai comminatoire, conformément aux exigences de la jurisprudence. Elle a au contraire souligné dans son courrier du 2 mai 2015 qu'elle n'avait jamais eu l'intention de bloquer le paiement du loyer à cause des travaux. En tout état de cause, si elle avait voulu opposer à l'intimée en compensation sa créance en réduction de loyer, il lui aurait incombé de consigner le montant de celui-ci, ce qu'elle n'a pas fait.

Par ailleurs, l'appelante ne conteste ni la réalisation des conditions formelles posées par l'art. 257 d CO, ni les mesures d'exécution directes prononcées par le Tribunal.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1089/2015 rendu le 30 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16781/2015-8 SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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