



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22154/2024

ACJC/674/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 23 MAI 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2025,

et

SI B_____/1_____ **SA et SI B**_____/2_____ **SA**, sises c/o C_____ SA, _____ [GE], intimées, représentées par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 juin 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/259/2025 du 7 mars 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout tiers la surface commerciale d'environ 267 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. 4_____ et la surface commerciale de 30,50 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 5_____ no. 6_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé SI B_____/1_____ ET 2_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'article 257d al. 1 CO étaient réunies, le locataire n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. L'exception de compensation soulevée par A_____ ne pouvait être admise, motifs pris, d'une part, de ce que la déclaration de compensation n'avait pas été faite dans le délai comminatoire, et, d'autre part, de l'absence de preuves suffisantes de l'existence de la créance opposée en compensation. Le cas était ainsi clair. Depuis l'expiration du terme fixé, le précité ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée. Aucun sursis à l'exécution de l'évacuation n'a été accordé.

- B. a.** Par acte expédié le 24 mars 2025 à la Cour de justice, A_____, comparant en personne, a formé "recours" contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour, "reconnai[sse] la compensation de [sa] créance et suspend[e] toute procédure d'évacuation dans l'attente du règlement du litige financier avec son bailleur", constate l'abus de droit de ce dernier et lui ordonne de "respecter ses engagements contractuels", et ordonne une expertise financière pour évaluer le préjudice subi du fait des entraves à l'exploitation [de son cabinet].

Il a produit de nouvelles pièces (n° 1, 7, 8 et 9) et a formé de nouveaux allégués.

- b.** Dans leur réponse du 1^{er} avril 2025, SI B_____/1_____ SA et SI B_____/2_____ SA ont conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à la confirmation du jugement entrepris.

Elles ont versé à la procédure une nouvelle pièce (n° 1).

- c.** A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

- d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 29 avril 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. SI B_____/2_____ SA est titulaire d'un droit de superficie, inscrit au Registre foncier, sur l'immeuble sis rue 5_____ no. 6_____; SI B_____/1_____ SA est pour sa part titulaire d'un droit de superficie sur l'immeuble sis rue 3_____ no. 4_____ à Genève.

b. Le 12 mai 2022, SI B_____/1_____ SA et SI B_____/2_____ SA, bailleuses, d'une part, et A_____, locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface d'environ 267 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. 4_____ et d'une surface d'environ 33,50 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 5_____ no. 6_____. Les locaux étaient destinés à l'usage d'un cabinet médical (centre métabolique et de la douleur).

Le contrat a été conclu pour une durée de 10 ans, du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2032.

Les parties sont convenues d'une clause d'échelonnement, le montant annuel du loyer étant fixé à 165'298 fr. (loyer net de 148'740 fr., acompte de charges de 4'740 fr. et TVA à 7.7% de 11'818 fr.), soit 13'774 fr. 80 par mois, du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023, à 178'118 fr. 60 par an, soit 14'843 fr. 20 par mois, du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024 et à 187'734 fr. par année, soit 15'644 fr. 50 par mois, dès le 1^{er} octobre 2024.

Le contrat comporte des clauses particulières (A à X), signées par le locataire. Une convention relative au service de chauffage et d'eau chaude, de même qu'une annexe relative aux travaux, ainsi que les conditions générales pour les locaux commerciaux, édition 2010, ont été annexées au bail et signées par le locataire.

L'art. 1 ch. 4 desdites conditions générales prévoit ce qui suit : "Le loyer et les provisions ou forfaits pour les frais accessoires sont payables par mois d'avance. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions ou forfaits pour les frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure ou que des sûretés ou des sûretés complémentaires à la garantie fournie à la conclusion du bail lui soient fournies à concurrence d'un montant équivalent à six mois de loyer".

c. Les parties ont également conclu, le 12 mai 2022, trois autres contrats de bail, portant respectivement sur la location d'une surface d'environ 163 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 5_____ no. 7_____, d'une surface d'environ 248,50 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. 8_____, ainsi

que d'une surface d'environ 254 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 5 _____ no. 9 _____.

d. Par avis comminatoire du 13 février 2024, les bailleuses ont mis en demeure le locataire de leur régler dans les 30 jours le montant de 96'018 fr. 90 à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois de janvier et février 2024, comprenant 24'932 fr. 20 s'agissant des locaux sis au 1^{er} étage de l'immeuble rue 3 _____ no. 8 _____, 29'796 fr. 70 s'agissant des locaux sis au 1^{er} étage de l'immeuble rue 3 _____ no. 4 _____/rue 5 _____ no. 6 _____, 17'236 fr. 60 s'agissant des locaux sis au 1^{er} étage de l'immeuble rue 5 _____ no. 7 _____, et 25'576 fr. 50 s'agissant des locaux sis rue 5 _____ no. 9 _____, sous déduction d'un acompte de 1'523 fr. 10. Elles l'ont informé de leur intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Les bailleuses ont pour le surplus avisé le locataire qu'à défaut de paiement des montants précités dans un délai de 10 jours, elles exigeraient, dès le 1^{er} mars 2024, le versement des mensualités par trimestre d'avance.

La mise en demeure a été adressée au locataire par pli recommandé et par courrier A+. Une copie de celle-ci a été expédiée au conseil du locataire.

e. Par pli du 7 mars 2024 envoyé par courrier A+ au locataire, dont une copie a été réservée à son conseil, les bailleuses, constatant qu'aucun montant n'avait été versé à la suite de sa mise en demeure précitée, ont exigé le paiement du loyer par trimestre d'avance des locaux en cause.

f. Par courriel du 14 mars 2024, le locataire a déclaré compenser les loyers des mois de janvier et février 2024 avec le solde de la participation des bailleuses au coût des travaux, soit 35'000 fr., d'une part, et avec sa créance en remboursement des loyers versés "du 1^{er} jour de l'entrée en vigueur des baux au 19 décembre de la même année". Il a précisé que dans la mesure où les bailleuses connaissaient tant la nature que le fondement et l'ampleur de la créance précitée, elle n'était pas détaillée ni motivée plus avant.

g. Par pli recommandé et courrier A+ du 4 juin 2024, les bailleuses ont derechef mis en demeure le locataire de s'acquitter de la somme totale de 146'313 fr., soit 37'398 fr. 30 s'agissant des locaux sis rue 3 _____ no. 8 _____, 44'695 fr. 05 s'agissant des locaux sis rue 3 _____ no. 4 _____, 25'854 fr. 90 s'agissant des locaux sis rue 5 _____ no. 7 _____, et 38'364 fr. 75 s'agissant des locaux sis rue 5 _____ no. 9 _____. Elles l'ont informé de leur intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Copie de ces correspondances a été adressée au conseil du locataire.

h. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleuses, ont, par avis officiel du 16 juillet 2024, résilié l'ensemble des baux pour le 31 août 2024.

i. Par requête expédiée le 24 septembre 2024, les bailleuses ont introduit au Tribunal une action en évacuation, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, en protection des cas clairs.

j. A l'audience du Tribunal du 13 janvier 2025, les bailleuses ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont produit un décompte actualisé du compte du locataire dont il résulte que le montant de l'arriéré de loyer, pour l'ensemble des locaux, s'élevait à 152'582 fr. 10 au 10 janvier 2025.

Le locataire a contesté les montants réclamés, de même que la clarté du cas. Il s'est opposé à son évacuation. Il a versé à la procédure un chargé de pièces, dont il ressort notamment que le congé pour défaut de paiement a été contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Cette procédure est pendante.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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, l'appelant conteste la validité du congé, motif pris de la compensation qu'il a excipée. La valeur litigieuse est ainsi 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). Celles-ci ne sont toutefois pas remises en cause par l'appelant.

1.2.1 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit 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'appel a été formé dans le délai prescrit par la loi.

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, la conversion est admise si les conditions de recevabilité de la voie de droit correcte sont réunies, si l'acte peut être converti dans son entier, si la conversion ne porte pas atteinte aux droits de la partie adverse et si l'erreur ne résulte pas d'un choix délibéré de la partie représentée par un avocat de ne pas suivre la voie de droit mentionnée au pied de la décision de première instance ou d'une erreur grossière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_145/2021 du 27 octobre consid. 5.1; 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1).

1.2.2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé.

La motivation est une condition légale de recevabilité qui doit être examinée d'office. Afin de respecter cette exigence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée

(arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3). Ni la maxime inquisitoire ni le devoir d'interpellation du juge n'interdisent de refuser d'entrer en matière sur un recours irrecevable faute de motivation suffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_203/2013 du 6 juin 2013 consid. 3.2 et les arrêts cités).

1.2.2.2 En l'espèce, l'appelant a conclu à l'annulation de la décision querellée. Dans son acte, il a explicité les reproches formulés à son encontre de manière précise, soit notamment l'absence de prise en compte de la compensation invoquée.

Ainsi, et contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appel est suffisamment motivé.

Par ailleurs, on ne voit à priori pas en quoi la conversion de recours en appel nuirait aux intérêts de l'intimée.

L'appel est ainsi recevable.

1.3 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 ont produit des pièces nouvelles et l'appelant a pris de nouvelles conclusions.

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. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense

en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2). De même, c'est en première instance que le locataire doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée (ATF 142 III 462 consid. 3.3.2).

En ce qui concerne les vrais nova, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. En effet, dans les procédures en protection des cas clairs, 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_376/2021 précité consid. 4.2.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvellement produites par l'appelant sont soit antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, soit ne sont pas datées et ont été établies par l'appelant. Elles sont par conséquent irrecevables, de même que les allégués de fait s'y rapportant. Elles ne sont en tout état pas déterminantes pour l'issue du litige.

La pièce nouvelle produite par l'intimée est irrecevable et n'est pas pertinente pour l'issue du litige.

2.3 La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

2.4 En l'espèce, les conclusions de l'appelant en constatation d'abus de droit et en mise en œuvre d'une expertise sont nouvelles et partant irrecevables.

- 3.** L'appelant 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. Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir admis la compensation invoquée.

3.1 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).

3.2. 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).

3.2.1. 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).

3.2.2. 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).

3.2.3. 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).

3.2.4. Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.3). En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3; 4A_574/2022 précité consid. 3.4).

3.3.1 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). La résiliation ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. 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_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3; 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).

Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LACHAT ET AL., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 879 ss).

3.3.2 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 p. 248; arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid. 3.4; 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2).

Le locataire peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2; 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Même une créance contestée peut être opposée en compensation (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb).

La contre-créance invoquée en compensation doit pouvoir être prouvée sans délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid. 3.4). 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 p. 466, qui laisse la question indéfinie). 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. Si une procédure relative à la contre-créance 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. 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. Si le locataire se décide à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 précité consid. 5.2; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681).

3.4 Dans le présent cas, il est constant que l'intimée a adressé une première mise en demeure, le 13 février 2024, à l'appelant de s'acquitter d'un arriéré de loyer relatif aux mois de janvier et février 2024, assortie d'un avis de ce que le loyer serait payable par trimestre d'avance à défaut de paiement de celui-ci, que la dette n'a pas été payée dans le délai de dix jours fixé et que le loyer était dû par trimestre d'avance, dès le 1^{er} mars 2024. L'appelant a, dans le délai comminatoire, excipé de compensation, d'une part à hauteur de 35'000 fr., à titre de participation alléguée de l'intimée au coût de travaux et, d'autre part, avec une somme non chiffrée en remboursement de loyers depuis le début du bail.

Il n'est pour le surplus pas contesté que l'intimée a, par avis comminatoire du 4 juin 2024, mis en demeure l'appelant de s'acquitter tant de l'arriéré de loyer que des loyers dus par trimestre d'avance. Il ne résulte pas de la procédure que l'appelant aurait, à nouveau, excipé de compensation à la suite de cette seconde mise en demeure, dans le délai de grâce. Par ailleurs, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, l'appelant n'a pas prouvé les contre-créances opposées en compensation. En effet, s'agissant de la somme de 35'000 fr. alléguée à titre de participation de l'intimée à des travaux, l'appelant n'a pas explicité le contexte dans lequel cette participation serait due, ni n'a fourni de précisions quant à son montant. Il en va de même de la somme non chiffrée à titre de remboursement de loyers. L'appelant n'a par ailleurs pas allégué avoir initié une procédure en réduction de loyer et/ou en paiement de dommages-intérêts, afin de faire constater l'existence de sa (ses) créance(s). Ainsi, l'appelant n'a pas démontré, ni même rendu vraisemblable, qu'il disposerait d'une créance à l'encontre de l'intimée. Même à considérer l'alléguée créance de 35'000 fr., il n'est pas prouvé que celle-ci serait exigible; en tout état, elle ne suffirait pas à compenser la totalité de la créance de l'intimée, de sorte qu'elle ne pourrait faire obstacle à la demeure de l'appelant.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, le contrat de bail a été résilié conformément aux exigences légales, de sorte le congé est efficace. C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelant ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux et que son évacuation devait être ordonnée.

3.5 L'appel se révèle ainsi infondé et le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

4. 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 24 mars 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/259/2025 rendu le 7 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22154/2024-3-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.