

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24586/2016

ACJC/1646/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2017**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2017, comparant en personne,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_**, intimé, comparant par Me Julien LIECHTI, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.12.2017.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/711/2017 du 8 août 2017, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 6,5 pièces à l'entresol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre cette décision, à la 7<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas contesté que plus aucun montant n'avait été versés à titre de loyer depuis le mois de septembre 2015, que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ n'avaient pas établi l'existence d'une commission de courtage qu'ils opposaient en compensation avec les loyers réclamés et qu'au vu des circonstances, ils abusaient de leur droit en invoquant la nullité du loyer initial pour faire échec à la demeure.

- B. a.** Par acte expédié le 12 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à ce que C\_\_\_\_\_ soit débouté de sa demande.

Ils font valoir que le loyer qui leur est réclamé n'est pas dû, puisqu'il n'a pas été fixé valablement et a été contesté dans le cadre d'une procédure actuellement pendante. Ils contestent abuser de leur droit en invoquant ce motif et expliquent l'avoir fait lorsqu'ils avaient eu connaissance de leurs droits, n'étant pas juristes. Au surplus, ils maintiennent leur exception de compensation, une commission de courtage leur étant bien due. B\_\_\_\_\_ fait, enfin, part du fait qu'il souffre d'un cancer irréversible, pour lequel il suit actuellement un traitement expérimental aux HUG, mais que, malgré cela, il continue à se battre pour travailler et faire vivre sa famille.

A l'appui de l'appel, ont été produites des pièces nouvelles relatives à l'état de santé de B\_\_\_\_\_ établies en avril 2016 et août 2017.

**b.** Dans sa réponse du 14 septembre 2017, C\_\_\_\_\_ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, faute de motivation, et, sur le fond, à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 18 octobre 2017 de ce que la cause était gardée à juger, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 10 juillet 2015, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6,5 pièces à l'entresol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé initialement à 54'000 fr.

Selon l'avis de fixation du loyer initial du 10 juillet 2015, qui ne comporte aucune motivation, le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 5 février 2010, d'un loyer annuel de 62'400 fr., charges comprises.

**b.** Par avis comminatoires du 26 février 2016, le bailleur a mis le locataire et son épouse, A\_\_\_\_\_, en demeure de lui verser dans les trente jours le montant de 27'000 fr., représentant l'arriéré de loyers des mois de septembre 2015 à février 2016, et les a informés 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.

**c.** Par un courrier adressé le 10 mars 2016 au bailleur, B\_\_\_\_\_ a invoqué la compensation avec une commission de courtage de 40'000 fr. qui lui serait due en lien avec la vente de l'appartement de D\_\_\_\_\_, ainsi que deux autres commissions de relocation de 1'600 fr. et 1'500 fr.

**d.** Des nouveaux avis comminatoires ont été adressés au locataire et son épouse le 22 mars 2016, portant sur les loyers impayés pour la période de septembre 2015 à mars 2016, soit un montant de 31'500 fr., avec menace de résiliation si ledit montant n'était pas versé dans les trente jours.

**e.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis adressé le 23 mars 2016 à B\_\_\_\_\_ et son épouse, résilié le bail de manière ordinaire pour son échéance du 30 juin 2016.

Cette résiliation a été contestée, et fait l'objet d'une procédure, actuellement pendante devant le Tribunal des baux et loyers (cause C/8605/2016).

**f.** Par avis adressé le 2 mai 2016 à B\_\_\_\_\_ et son épouse, le bailleur a résilié le bail de manière anticipée pour le 30 juin 2016, pour défaut de paiement.

Cette résiliation n'a pas été contestée.

**g.** Par jugement du 9 juin 2016 (demande en paiement dans la cause C/968/2016), confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/1555/2016 du 28 novembre 2016

entré en force, le Tribunal des baux et loyers a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 45'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> février 2016 à titre de loyers impayés de septembre 2015 à juin 2016.

**h.** Par requête en protection de cas clair déposée le 1<sup>er</sup> juillet 2016 devant le Tribunal des baux et loyers (C/13228/2016), le bailleur a requis l'évacuation du locataire et de son épouse, requête qui a été déclarée irrecevable par jugement du 19 septembre 2016, confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/1557/2016 du 28 novembre 2016 entré en force.

**i.** Statuant sur requête en fixation de loyer, non conciliée, déposée au Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2016 par B\_\_\_\_\_ (C/15764/2016), le Tribunal a, par jugement JTBL/781/2017 rendu le 31 août 2017 entré en force, fixé le loyer annuel à 50'400 fr., charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015, condamné C\_\_\_\_\_ à rembourser à B\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016, réduit la garantie bancaire et ordonné la libération du solde en faveur du locataire.

**j.** Par requête non conciliée, déposée au Tribunal le 24 février 2017, objet de la présente procédure, C\_\_\_\_\_ a requis à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ et son épouse, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

Aucune réponse écrite n'a été déposée par ces derniers dans le délai imparti.

**k.** Lors de l'audience tenue le 28 juin 2017 par le Tribunal, les parties ont été informées par les premiers juges du fait qu'ils limitaient la procédure aux conclusions en évacuation et transmettraient, cas échéant, le dossier au Tribunal de l'exécution statuant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC pour statuer sur les conclusions en exécution.

A la demande des parties, le Tribunal a ordonné l'apport de deux pièces de la procédure C/8605/2016, à savoir la pièce 3 produite par le locataire (courrier du 10 mars 2016; cf. supra let. C.c) et le procès-verbal d'audition du témoin D\_\_\_\_\_ entendue le même jour, dont il ressort que cette dernière a acheté à C\_\_\_\_\_, aux environs de l'année 2015, l'appartement dont elle était locataire, que cette transaction s'était faite sans intermédiaire, que B\_\_\_\_\_ n'en avait été informé qu'une fois la vente effectuée et qu'elle n'avait pas connaissance d'une commission en faveur de ce dernier, celui-ci n'étant intervenu à aucun titre dans cette affaire.

Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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).

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).

**1.2** En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de plus de 4'500 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel est écrit et motivé.

Selon la jurisprudence, il incombe au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1).

En l'espèce, à la lecture de l'appel, la question se pose de savoir si les appelants ont formulé des critiques à l'égard du jugement entrepris ou s'ils se sont contentés de substituer leur propre appréciation à celle du Tribunal. Cette question souffrira de rester indécise, dans la mesure où, au vu des considérants qui suivent, l'appel devra en tout état être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**1.5** 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).

En l'espèce, sont recevables les pièces nouvelles produites par les appelants établies après que le jugement entrepris a été rendu, à l'exclusion de celles établies précédemment, étant toutefois précisé que toutes ces pièces ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

S'agissant du jugement JTBL/781/2017 rendu le 31 août 2017 dans la cause C/15764/2016 opposant le locataire et la bailleresse, non produit par les parties, il

---

en sera tenu compte en tant qu'il constitue un fait notoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1 et les réf. cit.).

- 2. 2.1** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit d'office examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO (ACJC/1205/2017 du 25 septembre 2017 consid. 2.2).

**2.2** 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.

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence 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).

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-crédence, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédence 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-crédence contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédence invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-crédence 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

---

(arrêts du Tribunal fédéral 4A\_140/2014 et 4A\_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

**2.3** Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Dans le canton de Genève, cette formalité a été rendue obligatoire (art. 24 aLaCC).

La motivation doit obligatoirement figurer sur la formule officielle et satisfaire aux exigences de la forme écrite qualifiée (ATF 121 III 460).

L'absence de notification du nouveau loyer sur formule officielle, la notification au-delà des trente jours suivant la remise des locaux, l'absence ou l'insuffisance de la motivation, l'absence de signature manuscrite ou l'indication erronée, voire inexistante du précédent loyer entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 396; ATF 120 II consid. 5d; TF, SJ 2006 I 19, consid. 3.1).

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but, lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt ou encore à certaine condition, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire (TF, SJ 2004 I 28 consid. 3.1).

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).

**2.4** En l'espèce, il n'est pas contesté que plus aucun loyer n'a été versé depuis le mois de septembre 2015.

Les appelants se prévalent, en premier lieu, de la compensation, invoquée par le locataire le 10 mars 2016, des loyers impayés avec une commission de courtage de 40'000 fr. résultant de la vente d'un appartement de l'intimé à D\_\_\_\_\_, ainsi que deux autres commissions de relocation de 1'600 fr. et 1'500 fr. Or, les déclarations du témoin D\_\_\_\_\_ contenues dans le procès-verbal d'audition apporté à la présente procédure ne permettent pas d'établir la réalité d'une commission qui serait due par l'intimé au locataire. Ce dernier n'a ainsi pas démontré l'existence d'une créance compensante.

Les appelants se prévalent, en second lieu, de la nullité du loyer initial, faisant l'objet de la procédure parallèle en fixation du loyer (C/15764/2016). En l'occurrence, cette procédure a pris fin par jugement JTBL/781/2017 rendu le

31 août 2017 entré en force, dans lequel le loyer annuel a été fixé à 50'400 fr., charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

La résiliation pour demeure du locataire notifiée le 2 mai 2016 est ainsi valable, de sorte que c'est à raison que les premiers juges ont fait droit aux conclusions en évacuation prises par le bailleur.

Par conséquent, le jugement entrepris sera 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, 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 12 septembre 2017 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/711/2017 rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24586/2016-4.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

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; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.*