

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5291/2013

ACJC/575/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 MAI 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2013, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me François Bolsterli, 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 21.05.2014.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/1137/2013 rendu le 9 octobre 2013 et expédié pour notification aux parties le 16 octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a, statuant par voie de procédure sommaire en cas clair, déclaré irrecevable la requête de A\_\_\_\_\_ du 19 février 2013 dirigée contre B\_\_\_\_\_ visant à obtenir la condamnation de cette dernière au paiement des arriérés de loyers et charges des mois d'août à octobre 2012 en 45'900 fr., plus les intérêts moratoires usuels, et la mainlevée définitive des oppositions formées par la locataire à trois commandements de payer, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que l'état de fait était litigieux et contesté par B\_\_\_\_\_ ; elle alléguait avoir apporté des travaux à plus-values à l'objet loué, avec l'accord de A\_\_\_\_\_, créances qu'elle opposait en compensation à la créance de loyer et charges impayés réclamée par le bailleur; l'existence d'un accord pour réaliser ces travaux était contestée par A\_\_\_\_\_. La situation juridique n'était pas non plus claire, B\_\_\_\_\_ ayant excipé de compensation en raison des travaux à plus-values entrepris dans le logement et invoquant l'abus de droit du bailleur qui se prévalait de l'absence d'un accord écrit entre les parties.

**b.** Par acte déposé le 25 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a appelé du jugement et a conclu à son annulation et, sur réforme, à l'admission du cas clair au sens de l'art. 257 CPC, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui payer les sommes cumulées de 45'900 fr. majorés d'un intérêt moratoire de 5% l'an, au prononcé des mainlevées définitives des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n<sup>os</sup> 92 002131, 92 002429 et 92 002644, ces deux dernières à concurrence de 15'300 fr. chacune, et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.

Dans un premier grief, il s'est plaint de la violation de son droit d'être entendu par le Tribunal qui a refusé sa demande de pouvoir répliquer aux écritures responsives de B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée). En retenant que les écritures de l'intimée ne comportaient pas d'éléments nouveaux pertinents, les premiers juges, en se fondant sur une appréciation anticipée des preuves, avaient violé le droit fondamental de procédure de l'appelant de pouvoir être entendu par une réplique. La cause devait donc, pour ce seul motif, être renvoyée aux juges de première instance.

Dans un second moyen, l'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu la liquidité de l'état de fait; la prétention en paiement des arriérés de loyer et charges évoquée par l'appelant était admise par l'intimée, qui se contentait d'invoquer la compensation. En outre, l'exception de compensation fondée sur une créance pour les travaux à plus-value apporté à la chose louée, devait être rendue vraisemblable. Or, l'intimée n'avait apporté aucune preuve de l'existence d'une créance compensante en sa faveur; aucun accord écrit n'existait de la part du bailleur. Aucun accord oral n'avait pu survenir, l'appelant n'ayant pris connaissance des travaux somptuaires réalisés par l'intimée qu'au moment de procéder à l'état

des lieux de sortie; aucune preuve n'était d'ailleurs apportée à ce titre. L'exigence du consentement écrit du bailleur avait pour vocation de protéger le locataire; faute d'un tel accord, le locataire perdait tout droit à restitution, partielle ou totale, pour les travaux à plus-value entrepris sans le consentement du bailleur; la jurisprudence et la volonté du législateur étaient claires et univoques sur ce point. L'intimée invoquait donc une créance inexistante dans le seul but de faire obstacle à la procédure en cas clair.

**c.** Dans sa réponse du 8 novembre 2013, l'intimée, a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et, principalement à la confirmation du jugement entrepris. Elle a allégué que l'épouse de l'appelant, dont elle était alors proche, se rendait quotidiennement dans les salles de bains pour suivre l'exécution des travaux; l'appelant avait en outre repris certaines installations se trouvant dans les salles de bain avant les travaux.

Elle a soutenu que le droit d'être entendu de l'appelant avait été largement respecté; son conseil avait pu s'exprimer lors des plaidoiries n'apportant aucun élément nouveau à cette occasion. Soutenir que l'appelant n'avait pas accepté les travaux entrepris par actes concluants était contraire à la vérité alors qu'il s'était rendu, avec son épouse, à plusieurs reprises dans le logement. Se retrancher derrière l'absence de forme écrite du consentement constituait dans le cas présent un cas d'école d'abus de droit. Les travaux entrepris - chiffrés à un peu plus de 130'000 fr. - avec la création d'une baignoire constituaient des travaux à plus-value au sens de l'art. 260a al. 2 CO; l'intimée se contentait d'invoquer la compensation de cette créance avec les trois derniers mois de loyer, soit 45'900 fr. qu'elle avait retenus vu l'attitude négative du bailleur refusant toute indemnité et sollicitant la remise des locaux dans leur état antérieur.

L'affaire était manifestement "peu claire"; l'appel devait être déclaré irrecevable et le jugement entrepris confirmé.

**d.** L'appelant a répliqué par courrier du 15 novembre 2013, tout en persistant dans ses conclusions. Il a relevé que l'irrecevabilité de l'appel ne pouvait être admise, aucun grief *ratione materiae, loci, temporis* ou *valoris* n'ayant été soulevé par l'intimée. Cette dernière n'avait pas démontré, ni rendu vraisemblable l'existence de la créance compensatoire invoquée; ses allégations n'étaient étayées d'aucun moyen de preuve. En outre, l'intimée ne contestait pas devoir l'arriéré de loyers réclamé; quant aux travaux entrepris, la doctrine estimait que des installations somptuaires posées par goût du luxe ne pouvaient être considérées comme apportant une plus-value à l'objet loué. L'appelant ne pouvait donc être privé de la voie de la procédure en cas clair sur la base de prétentions élevées sans aucun fondement par l'intimée; cette dernière devait être renvoyée à agir en procédure ordinaire pour faire reconnaître son droit à une indemnité pour plus-value.

**e.** Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 12 novembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

**B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** Selon contrat de bail à loyer conclu le 13 octobre 2009, A\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, a remis à bail à B\_\_\_\_\_, en tant que locataire, un appartement de sept pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève, à l'usage d'habitation.

Le bail était conclu pour une période fixe d'une année et seize jours non renouvelable prenant fin le 31 octobre 2010.

Quant au loyer, il a été fixé au montant annuel de 180'000 fr., plus 3'600 fr. de charges.

Le bail précisait encore que l'appartement servait de pied-à-terre à la locataire, qui faisait élection de domicile \_\_\_\_\_ pour toute communication en lien avec le bail; les locaux étaient loués "en l'état", le locataire reconnaissant que l'appartement était en parfait état.

**b.** Un état des lieux d'entrée a été dressé le 15 octobre 2009 et contresigné par B\_\_\_\_\_ ; il est indiqué que l'appartement a été entièrement rénové avant l'entrée de la locataire. Des photographies de l'état du logement ont été jointes à l'état des lieux, également signées de la main de la locataire.

**c.** Le bail s'est tacitement renouvelé entre les parties à l'issue de la durée déterminée convenue initialement.

**d.** Dès le début de l'année 2010 et jusqu'au printemps 2011, B\_\_\_\_\_ a entrepris d'importants travaux de transformation et de rénovation dans les salles de bains de l'appartement. Les travaux ont consisté, notamment, au démontage des installations sanitaires existantes et à leur remplacement, la création d'une baignoire, le rhabillage des meubles et installations en mosaïque, le remplacement des revêtements de sol et la pose de carrelage. Divers travaux sur les installations électriques ont également été réalisés dans les salles d'eau, mais également dans les autres pièces de l'appartement.

La locataire a produit diverses factures des entreprises qui sont intervenues, notamment C\_\_\_\_\_ (carrelage, revêtement, ferblanterie, sanitaires), D\_\_\_\_\_ (sanitaires) et E\_\_\_\_\_ (électricité, téléphone, informatique) et des photographies des salles d'eau après la fin des travaux.

Elle a chiffré le coût total des travaux à un peu plus de 131'000 fr.

**e.** Le 13 juin 2012, B\_\_\_\_\_ a acquis un logement sis à l'angle rue \_\_\_\_\_ pour la somme de 3'050'000 fr.

Par courrier du 20 juin 2012, elle a informé la régie de la résiliation du bail pour la prochaine échéance du 31 octobre 2012. Compte tenu des importants travaux de rénovation entrepris dans les salles de bains en début de bail, elle demandait au bailleur et à son épouse ce qu'ils souhaitaient conserver.

**f.** Un état des lieux préliminaire s'est tenu le 11 juillet 2012.

Le bailleur allègue que c'est à cette occasion qu'ont été constatés les importants travaux réalisés dans l'appartement, notamment la réfection complète des deux salles de bains, sans aucune demande d'autorisation préalable.

Informé de la situation, A\_\_\_\_\_ a immédiatement avisé B\_\_\_\_\_ qu'il exigeait la remise en l'état antérieur de l'appartement.

**g.** Par courrier adressé à la régie le 25 juillet 2012, le conseil de B\_\_\_\_\_ a indiqué que les importants travaux réalisés dans le logement avaient été exécutés avec l'agrément, par actes concluants, de A\_\_\_\_\_ et de son épouse, qui entretenaient des relations amicales avec la locataire, avaient suivi les travaux et avaient repris diverses installations des salles de bains pour leurs propres locaux. Les travaux entrepris, qui n'étaient pas amortis, apportaient une nette plus-value au logement; le paiement en sa faveur d'une indemnité forfaitaire de 100'000 fr. était proposé, en application de l'art. 260a al. 3 CO.

Enfin, il informait la régie que B\_\_\_\_\_ suspendait le paiement du loyer, compte tenu de la réaction du bailleur.

**h.** Dans son courrier de réponse du 31 juillet 2012, le conseil de A\_\_\_\_\_ a réfuté que ce dernier fût informé des travaux entrepris dans les locaux dont il ignorait l'ampleur et les coûts; ces derniers apparaissaient "pharaoniques" pour un simple pied-à-terre faisant l'objet d'un bail à terme fixe et qui ne nécessitait pas de travaux.

Enfin, il contestait que son mandant et son épouse aient suivi de près les travaux et qu'ils aient repris certaines installations qui se trouvaient dans les salles de bains. Aucune indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO n'était due; A\_\_\_\_\_ n'avait pu donner le moindre consentement écrit pour la réalisation de travaux dont il ignorait tout de l'existence.

**i.** Par courrier du 5 octobre 2012 de son conseil, B\_\_\_\_\_ a remis à A\_\_\_\_\_ les factures relatives aux travaux de rénovation des salles de bains s'élevant à un peu plus de 130'000 fr.; ces derniers faisant parties intégrantes de l'appartement et A\_\_\_\_\_ s'étant fait livrer certaines installations, une restitution des salles de bains d'origine était impossible.

Elle indiquait que malgré les frais investis, elle acceptait, à bien plaisir, de limiter sa prétention à titre de plus-value apportée aux locaux à la somme de 45'000 fr., soit un montant équivalent aux montants des trois derniers loyers qu'elle n'avait pas payés.

Enfin, elle précisait que si elle avait entrepris de tels travaux alors même qu'elle était au bénéfice d'un bail à terme fixe, c'était en raison des liens de proximité entre les parties, les choses étant faites dans la confiance et par actes concluants.

**j.** Un état des lieux de sortie définitif a été dressé le 31 octobre 2012, sous contrôle de deux huissiers judiciaires, en présence des conseils des parties et d'un représentant de la régie.

---

**k.** Trois commandements de payer, portant les numéros de poursuites n<sup>os</sup> 92 002131, 92 002429 et 92 002644, ont été notifiés en mains de B\_\_\_\_\_, portant respectivement sur les loyers et charges impayés des mois d'août, septembre et octobre 2012, soit un total de 45'900 fr. auxquels s'ajoutaient les intérêts moratoires usuels, les frais de rappels et les frais de poursuites.

B\_\_\_\_\_ a formé opposition aux trois commandements de payer.

**l.** Par requête de protection en cas clair (art. 257 CPC) déposée en procédure sommaire le 19 février 2013 auprès du Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'admission du cas clair au sens de l'art. 257 CPC, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui verser les sommes de 15'300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2012, de 15'300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2012 et de 15'300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2012, au prononcé des mainlevées définitives des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n<sup>os</sup> 92 002131, 92 002429 et 92 002644 et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.

Il relevait que la protection dans les cas clairs lui était ouverte dès lors qu'il sollicitait le paiement de trois mois de loyer restés impayés, pour la période du mois d'août à septembre 2012, soit 45'900 fr. plus intérêts, la doctrine admettant que le demandeur puisse agir cumulativement par la voie du cas clair et par le dépôt d'une poursuite et d'une mainlevée de l'opposition.

S'agissant de l'indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée (art. 260a al. 1 et 2 CO) évoquée par B\_\_\_\_\_, elle ne pouvait être réclamée; les travaux somptuaires et inutiles réalisés par cette dernière l'avaient été sans droit et sans autorisation; n'ayant jamais été informé de l'existence de ces travaux, il n'avait pu donner son accord, à plus forte raison écrit, à leur réalisation; aucun document n'était produit; il était en droit de demander la remise en l'état antérieur.

**m.** Invitée à se déterminer par écrit, B\_\_\_\_\_ a répondu à la requête le 15 mai 2013. Elle a relevé que le dépôt de la requête de l'appelant, selon la procédure en cas clair, constituait un abus de droit; elle visait en effet à la priver d'agir, cas échéant, par une action en libération de dette, impliquant une instruction précise et complète de la cause. Nombre de zones d'ombre existaient; elle alléguait notamment le fait que le bailleur et son épouse avaient suivi de près les travaux et qu'ils avaient repris diverses installations des salles de bains pour les utiliser dans leurs propres locaux. Elle invoquait la compensation des arriérés de loyer réclamés avec sa créance en paiement d'une indemnité pour la plus-value apportée aux locaux, qui était largement supérieure à la somme de 45'900 fr. Le bailleur avait donné son accord oral ou tacite aux travaux de rénovation des salles de bains entrepris dans le logement; se prévaloir de l'absence de tout accord écrit était constitutif d'un abus de droit. Le fait, pour le bailleur, de nier l'existence même des travaux sera contredit par les témoins figurant dans son offre de preuve; la plus-value incontestable apportée aux locaux notamment par les travaux de

---

rénovation des salles de bains réalisés sera également attestée par les témoins appelés à se prononcer.

Elle concluait, préalablement, à l'audition de trois témoins et, principalement, à l'irrecevabilité de la requête de A\_\_\_\_\_ et, subsidiairement, à son déboutement.

**n.** Lors de l'audience du 8 août 2013, le Tribunal a reconvoqué la cause et ordonné la comparution personnelle de A\_\_\_\_\_.

**o.** Lors de l'audience des débats du 9 octobre 2013, A\_\_\_\_\_ a confirmé n'avoir jamais été informé de l'exécution des travaux dans l'appartement, dans lequel il avait été invité à dîner à deux reprises par l'ex-mari de B\_\_\_\_\_, dont il était l'ami; il n'avait, à ces occasions, pas visité l'appartement et ne s'était pas rendu dans les salles de bains.

B\_\_\_\_\_ a confirmé que A\_\_\_\_\_ s'était rendu dans le logement à plusieurs reprises, avec son épouse; il était donc parfaitement informé de l'exécution des travaux.

Le Tribunal a refusé la demande de réplique formée par le conseil de B\_\_\_\_\_.

**C.** Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

### **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).

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande en paiement de la somme de 45'900 fr. réclamée à titre d'arriérés de loyers et charges. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2.** 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. 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 (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Déposé le 25 octobre 2013, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3.** Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**2.** L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu la liquidité de l'état de fait et de lui avoir ainsi refusé l'application de la procédure sommaire en cas clairs visée à l'art. 257 CPC.

---

**2.1.** Une requête peut être admise selon l'art. 257 al. 1 CPC si a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire.

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, in SJ 2013 p. 283). En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6959). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (Message, FF 2006 p. 6959).

Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) - conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que 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 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées).

Partant, il suffit, pour nier le cas clair, que le défendeur fasse valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. En revanche, le cas clair est donné lorsque, sur la base du dossier, le juge parvient à la conclusion que la prétention du demandeur est fondée et qu'un examen plus détaillé des objections avancées par le défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1).

S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. Il est rare cependant qu'ils ne soient pas entremêlés d'éléments factuels. A leur égard, on peut attendre du défendeur, qu'il s'agisse d'objections, d'exceptions ou de faits visant à remettre en cause les allégués du demandeur, qu'il mentionne les preuves les concernant. Il ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) sera nécessaire pour trancher la question (ACJC/208/2013 du 18 février 2013 consid. 4.1). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (op. cit., consid. 4.1; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A.645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012).

---

**2.2.** Selon l'appelant, sa prétention en paiement des arriérés de loyer et charges était admise par l'intimée, qui se contentait d'invoquer la compensation.

Ce point n'est pas contesté par l'intimée, qui a reconnu, sous la plume de son conseil, que les loyers et charges des mois d'août, septembre et octobre 2012 n'avaient pas été versés à l'appelant.

Sous cet aspect, la prétention de l'appelant en paiement de la somme de 45'900 fr. est établie, les faits étant liquides et non contestés.

Toutefois, dès l'origine du litige ayant opposé les parties, l'intimée a clairement indiqué à l'appelant qu'elle suspendait le paiement des loyers dans l'attente d'un règlement entre les parties à propos de l'indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée, consécutive aux travaux de rénovation des deux salles de bain, et fondée sur l'art. 260a al. 3 CO.

Dans le courrier du 25 juillet 2012, l'intimée a estimé cette indemnité au montant de 100'000 fr.; elle a accepté ensuite de réduire, à bien plaisir, le montant à 45'000 fr., par courrier du 5 octobre 2012, après avoir remis à l'appelant diverses factures chiffrant le coût des travaux à un peu plus de 130'000 fr. en précisant que l'indemnité équivalait au montant des trois derniers loyers qu'elle n'avait pas payés. Il résulte clairement des échanges de correspondances versés à la procédure que l'intimée manifestait l'intention de compenser le montant qu'elle devait à titre de loyers arriérés avec l'indemnité visée à l'art. 260a al. 3 CO, compensation qu'elle a ensuite clairement exprimée dans sa réponse du 15 mai 2013.

L'intimée a donc valablement et sans retard soulevé l'exception de compensation en réponse à la demande en paiement déposée par l'appelant le 19 février 2013.

Reste à déterminer si le moyen de défense soulevé par l'intimée est voué à l'échec comme soutenu par l'appelant et s'il a été rendu suffisamment vraisemblable.

**2.3.** A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou de prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles.

Selon la répartition du fardeau de la preuve déduite de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve (LOERTSCHER, Commentaire romand CO I, 2012, n° 1 ad art. 88 CO). Il s'ensuit que lorsqu'une partie invoque la compensation, il lui incombe de présenter les faits permettant de constater que les conditions de la compensation sont réunies; si elle détient des moyens de preuve, on doit attendre d'elle qu'elle les produise (arrêt du Tribunal fédéral 4C.295/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b, in SJ 2002 I p. 244; ACJC/1423/2013 du 2 décembre 2013, consid. 5.2).

En l'occurrence, l'intimée a produit diverses factures des entreprises qui sont intervenues, notamment C\_\_\_\_\_ (carrelage, revêtement, ferblanterie, sanitaires), D\_\_\_\_\_ (sanitaires) et E\_\_\_\_\_ (électricité, téléphone, informatique) et des photographies des salles d'eau après la fin des travaux. Ces factures font référence

---

à des travaux entrepris dans l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage sis \_\_\_\_\_. Ces factures apparaissent, selon toute vraisemblance, liées aux travaux de rénovation entrepris dans les deux salles de bains de l'appartement, dont l'ampleur et la bienfaisance sont attestées au moyen des photographies versées à la procédure. L'appelant ne conteste pas la réalisation de ces travaux qu'il qualifie lui-même de "pharaoniques", dont le coût total est chiffré à un peu plus de 131'000 fr.

L'intimée a donc rendu vraisemblable l'existence de travaux de rénovation des salles de bains d'une importance telle qu'ils seraient susceptibles de tomber sous le coup de l'art. 260a al. 1 et de l'indemnité visée à l'alinéa 3 de cette disposition.

**2.4.** Toutefois, le locataire ne peut prétendre à la fin du bail à une indemnité pour les travaux de rénovation auxquels il a procédé que lorsque le bailleur a consenti par écrit à ces travaux et que ces derniers apportent une plus-value considérable à la chose louée. A ce titre, une partie de la doctrine précise que seuls des travaux utiles au propriétaire peuvent être considérés comme apportant une plus-value, au contraire des installations somptuaires que le locataire a fait poser par caprice ou goût du luxe (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 4.2, p. 831). Le bailleur qui n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qui se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite peut commettre, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC; LACHAT, *op.cit.*, ch. 2.7, p. 827-828 et références citées). Constitue un abus de droit le fait pour le bailleur d'invoquer l'absence de forme écrite à la fin du bail pour ne pas indemniser le locataire alors qu'il était présent lors de l'exécution des travaux et de l'inauguration organisée dans les locaux une fois les travaux exécutés (AUBERT, *Commentaire pratique - Droit du bail à loyer*, ad art. 260a CO, n° 13 et références citées).

Les parties s'opposent précisément sur ces deux points; l'appelant soutient que les travaux entrepris étaient inutiles - en raison de la récente remise à neuf des salles de bains au jour de la conclusion du bail en 2009 - et somptuaires et qu'il n'avait jamais pu accepter ces travaux, que ce soit par écrit ou par actes concluants, puisqu'il ignorait tout de leur existence. Quant à l'intimée, elle prétend que la rénovation des salles de bain - et notamment la création d'une baignoire - était utile eu égard au standing du logement et au montant du loyer; quant au consentement écrit du bailleur, l'exiger confinait à l'abus de droit, dès lors que l'appelant et son épouse avaient suivi de près les travaux et avaient utilisé une partie des installations des salles de bains pour leur propres locaux.

S'agissant de ces deux éléments factuels, l'intimée a sollicité, dans son offre de preuve, l'audition de trois témoins susceptibles de démontrer que l'appelant était informé de la nature des travaux entrepris et qu'il s'était fait livrer quelques installations situées dans la salle de bains.

Il apparaît que l'audition de ces témoins est de nature à éclaircir une situation de fait, qui n'est pas claire s'agissant de l'acceptation, par actes concluants, des tra-

vaux de rénovation entrepris dans l'appartement et que l'intimée a valablement offert en preuve. L'état de fait n'est donc pas clair sur ce point et nécessite une instruction plus complète des preuves, notamment en procédant à l'audition de témoins. L'intimée a ainsi rendu vraisemblable que l'administration de ces preuves sera nécessaire pour trancher cette question. En l'état du dossier, les premiers juges ne pouvaient écarter de manière immédiate l'exception de compensation soulevée par l'intimée; l'abus de droit - consistant à ce que le bailleur invoque l'absence de tout accord écrit ou tacite sur les travaux de rénovation entrepris pour écarter tout droit à l'indemnité visée à l'art. 260a al. 3 CO - soulevé par l'intimée n'est pas dépourvu de fondement; ce moyen n'apparaît pas d'emblée voué à l'échec. Eu égard aux relations amicales nouées entre les parties et confirmées par A\_\_\_\_\_ lors de son audition, il n'est pas dépourvu de toute crédibilité de soutenir, comme le fait l'intimée, que lesdits travaux auraient été effectués sans consentement écrit du bailleur et sur la base d'une confiance réciproque; l'examen d'un éventuel abus de droit nécessite donc un examen approfondi de l'ensemble des circonstances du cas, que ne permet pas la procédure sommaire.

Les moyens de défense de l'intimée étaient de nature à ébranler la conviction des juges, qui ont retenu à juste titre que la situation de fait et de droit n'était pas claire. Dénier d'emblée à l'intimée tout droit d'apporter la preuve de l'existence d'une créance compensante (à savoir, l'indemnité visée à l'art. 260a al. 3 CO) alors qu'elle en a le fardeau de la preuve consacrerait de plus une violation de son droit à la preuve garanti à l'art. 8 CCS s'il était fait droit immédiatement à la requête de l'appelant.

Enfin, le demande de réplique sollicitée par l'appelant lors de l'audience du 9 octobre 2013 démontre que, dans l'esprit de ce dernier, la situation de fait et de droit nécessitait qu'il complète sa première offre de preuve et réponde à l'exception de compensation soulevée par l'intimée. Manifestement et de l'aveu même de l'appelant, la cause nécessitait une instruction complémentaire à laquelle le juge du cas clair ne peut se livrer, en raison du caractère expédient de la procédure sommaire en cas clair prévue à l'art. 257 CPC; en effet, la preuve doit y être rapportée par titre et tout moyen de preuve n'est admissible que pour autant que leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 1 et al. 2 CPC).

Le droit d'être entendu des parties et leur droit respectif à la preuve ne pourront être garantis que dans le cadre d'une instruction complète que n'autorise pas la procédure sommaire. Vu les circonstances du cas et l'existence d'un état de fait litigieux et contesté entre les parties, les premiers juges ont justement refusé tout droit de réplique à l'appelant, une simple détermination n'étant pas propre, à dissiper tout doute quant à l'existence ou non d'un accord tacite pour réaliser les travaux de rénovation litigieux. De ce fait, le grief de violation du droit d'être entendu de l'appelant tombe à faux.

**2.5.** Partant, le jugement prononçant l'irrecevabilité de la demande sera confirmé.

3. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.1), la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1137/2013 rendu le 9 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5291/2013-8-SD.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 3*