REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/573/2023 **ACJC/1196/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mars 2023, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Jean-Philippe ANTHONIOZ, avocat, bd Georges-Favon 14, 1205 Genève, en les locaux duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.09.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/181/2023 du 9 mars 2023, expédié pour notification aux parties le 13 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande en paiement déposée le 9 janvier 2023 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte du 24 mars 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu à ce que B_____ soit condamné à lui verser la somme de 4'500 fr. plus intérêts à 5% dès le 13 décembre 2021.

b. Dans sa réponse du 11 avril 2023, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

d. Les parties ont été avisées le 2 mai 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la sous-location d'un local en sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ - no. _____ à Genève, avec effet au 15 décembre 2021.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'500 fr. par mois.

c. Le 13 décembre 2021, A_____ a versé à B_____ un montant de 4'500 fr. à titre de garantie de loyer.

d. Le bail a pris fin le 15 juillet 2022.

e. Par requête en protection de cas clair déposée le 9 janvier 2023 au Tribunal, A_____ a conclu à ce que B_____ soit condamné à lui verser la somme de 4'500 fr. plus intérêts à 5% dès le 13 décembre 2021, au titre de remboursement de la garantie versée.

f. Lors de l'audience du 9 mars 2023 devant le Tribunal, B_____ s'est opposé à la requête et a conclu à son irrecevabilité. Il a confirmé ne pas avoir bloqué la garantie sur un compte.

Il a exposé que A_____ lui devant trois mois et demi de loyers, il avait compensé ces arriérés avec la caution. Par ailleurs, le comportement de ce dernier lui avait causé plus de frais que le montant de cette garantie, pièces à l'appui. Il refusait donc de rembourser quoi que ce soit.

A_____ a persisté dans ses conclusions. Il a reconnu ne plus rien avoir payé à compter du mois d'avril 2022, car il estimait que le loyer était abusif et qu'il ne

pouvait pas exploiter les locaux. En effet, le but était d'ouvrir une brasserie artisanale mais il n'y avait pas d'arrivée d'eau dans les locaux.

La cause a été gardé 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).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, A_____ a conclu au versement d'un montant de 4'500 fr. plus intérêts à 5% dès le 13 décembre 2021, au titre de remboursement de la garantie de loyer versée à l'intimé.

Ainsi, la valeur litigieuse des dernières conclusions est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel sera converti en recours lequel est recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

1.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

3. Le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir erré en considérant que la créance en compensation invoquée faisait obstacle à l'application de la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC, des mesures d'instruction étant nécessaires, concernant sa demande en restitution de la garantie versée au bailleur, non versée sur un compte bloqué.

3.1. 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). 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, 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).

3.2 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 (ibidem, consid. 4.1; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A.645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012).

3.3 Si le cas n'est pas "clair" au sens évoqué ci-dessus, la requête est déclarée irrecevable (art. 257 al. 3 CPC).

3.4 En l'espèce, il est admis que l'intimé n'a pas versé la caution de 4'500 fr. sur un compte bloqué et qu'il ne l'a pas remboursée au recourant à la fin du bail.

Il est également admis que le recourant n'a pas versé à l'intimé les loyers pour la période du 1er avril au 15 juillet 2022, soit un montant de 5'250 fr.

L'intimé a déclaré compenser le montant de la caution avec les loyers impayés et le recourant entend également compenser cette somme en raison d'un loyer qu'il estime abusif et de défauts allégués de la chose louée, la rendant inexploitable.

Ainsi, au regard des principes jurisprudentiels susrappelés, il apparaît que l'état de faits n'est pas clair, qu'il nécessite une instruction et que les arguments des parties ne sont pas d'emblée voués à l'échec.

Ainsi, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions d'application de la procédure sommaire ne sont pas remplies et ont déclaré la requête du recourant irrecevable. Le recours sera dès lors rejeté.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 le recours interjeté le 24 mars 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/181/2023 rendu le 9 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/573/2023.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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