



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/11712/2019

ACJC/130/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 27 JANVIER 2020**

Entre

1) **Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE],  
2) **Madame C\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 septembre 2019, comparant tous trois par Me Limaya HAGEN, avocate, quai Gustave-Ador 2, case postale 6414, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

1) **D\_\_\_\_\_**, [entreprise de droit public] sise \_\_\_\_\_, Lucerne  
2) **E\_\_\_\_\_**, [entreprise de droit public] sise \_\_\_\_\_, Genève  
3) **F\_\_\_\_\_ & CIE SA**, sise \_\_\_\_\_, Genève  
4) **G\_\_\_\_\_**, [entreprise de droit public] sise \_\_\_\_\_ [GE], intimées, comparant toutes par Me Philippe COTTIER, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/924/2019 du 12 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne sous leur responsabilité l'arcade n° 1\_\_\_\_\_ sise [rue] 2\_\_\_\_\_ [no] \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & CIE SA, G\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 21 octobre 2019 à la Cour de justice, C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et au déboutement de D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & CIE SA, G\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ de leurs conclusions.
- b.** Dans leur réponse du 31 octobre 2019, ces dernières ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 26 novembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & CIE SA, G\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, bailleuses, et C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 72m<sup>2</sup> sise [rue] 2\_\_\_\_\_ [no] \_\_\_\_\_, dans le centre commercial H\_\_\_\_\_.
- Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> décembre 2017; les locaux sont exploités par les locataires à l'enseigne I\_\_\_\_\_.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 5'134 fr. par mois, hors taxes et charges.
- b.** Par avis comminatoire du 20 décembre 2018, les bailleuses ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les 30 jours le montant de 59'122 fr. 90, à titre d'arriérés de loyer et de charges dus au 31 décembre 2018, et les ont informés de leur 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.** A la suite de cet avis, un paiement de 3'185 fr. est intervenu le 31 décembre 2018.

**d.** Considérant que la somme due n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleuses ont, par avis officiel du 28 janvier 2019, résilié le bail pour le 28 février 2019.

**e.** Par requête déposée devant le Tribunal le 14 mai 2019, les bailleuses ont requis l'évacuation des locataires et sollicité l'exécution directe de l'évacuation.

Lors de l'audience devant le Tribunal du 12 septembre 2019, les bailleuses ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont indiqué que l'arriéré s'élevait à 80'201 fr., le dernier versement étant intervenu le 19 juillet 2019.

Les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la demande. Ils ont admis les retards de paiement invoqués (tout en contestant devoir payer, en sus des loyers, des frais de poursuite). Ils ont indiqué avoir déposé une action en contestation de congé et en diminution du loyer; en substance, ils soutiennent que le congé a été donné en violation des règles de la bonne foi car il y avait eu un premier avis comminatoire, puis des négociations, lesquelles auraient été encore en cours au moment de la résiliation; ils ont affirmé au demeurant mériter une baisse de loyer en raison des conditions du centre commercial (manque de clientèle notamment, concurrence, etc.). Pour ces motifs, ils ont estimé que les conditions du cas clair n'étaient pas réalisées.

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

**f.** Dans son jugement du 12 septembre 2019, le Tribunal a considéré que le retard dans le paiement du loyer n'était pas contesté et établi, tout comme le fait que les locataires avaient reçu un avis comminatoire, qu'ils n'avaient pas soldé l'arriéré dans le délai fixé, et qu'ils avaient reçu un avis de résiliation. Les conditions de l'art. 257d CO permettant la résiliation du bail avec effet immédiat étaient ainsi réalisées.

Le congé ne contrevenait au demeurant pas aux règles de la bonne foi. En effet, si les pièces établissaient qu'un premier avis comminatoire avait été donné au mois de juillet 2018, un second avis était intervenu en décembre 2018, lequel avait fait comprendre aux locataires quelles étaient les intentions des bailleuses. Or précisément, la résiliation était intervenue rapidement après l'expiration du délai fixé dans cet avis, soit le 28 janvier 2019. Ainsi, on ne pouvait inférer de cette chronologie de mauvaise foi des bailleuses, même si elles étaient entrées, entre juillet et décembre 2018, dans des discussions transactionnelles avec les locataires.

Ainsi, depuis le 28 février 2019, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux loués et ils violaient l'art. 267 CO en continuant à les occuper. L'évacuation des locataires serait donc prononcée.

---

L'exécution de l'évacuation serait également prononcée, et, au vu des circonstances, le Tribunal a autorisé le recours à la force publique dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

### **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).

Si en procédure de protection des cas clairs, seule l'expulsion est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer à échoir depuis le dépôt de la requête jusqu'à la fin prévisible de la procédure sommaire d'expulsion, soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 II 346 consid. 1.2.1).

**1.2** En l'espèce, il ressort de la motivation des locataires qu'ils contestent la décision d'évacuation, mais pas celle d'exécution de cette dernière. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ( $6 \times 5'134 \text{ fr.} = 30'804 \text{ fr.}$ ), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

**1.5** Conformément à l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** Les appelants soutiennent que les intimées ne pouvaient introduire leur requête en évacuation tant que le Tribunal n'avait pas statué sur leur requête en annulation du congé déposée le 19 août 2019 puisqu'ils disposaient dans l'intervalle d'un titre juridique valable les autorisant à occuper les locaux loués. Leur requête en annulation du congé n'était en outre pas dénuée de chance de succès, le congé étant contraire à la bonne foi.

- 2.1 2.1.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne

---

soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur et le tribunal saisi de la procédure en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3.2).

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

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

**2.1.3** La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne

porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105).

**2.2** En l'espèce, la seule requête tendant à l'annulation du congé ne suffisait pas en elle-même, conformément à la jurisprudence, à exclure le prononcé de l'évacuation des appelants, ainsi que l'a retenu à bon droit le Tribunal, et les appelants n'expliquent d'ailleurs pas en quoi ladite jurisprudence ne serait pas applicable en l'espèce. Le grief n'est donc pas fondé.

Les appelants soutiennent également que le congé serait contraire à la bonne foi au motif qu'il serait intervenu au cours de négociations entre les parties. Cela étant, si les intimées ont indiqué aux appelants qu'une baisse sensible de loyer pourrait leur être accordée, ladite baisse était subordonnée à la présentation d'un plan de remboursement des loyers impayés. Un tel plan a été présenté, lequel a été toutefois refusé. Il ne peut dès lors être reproché aux intimées d'avoir adressé un nouvel avis comminatoire aux appelants, puis d'avoir résilié le bail alors que l'arriéré continuait à augmenter, qu'elles n'étaient aucunement tenues d'accorder un délai supplémentaire aux appelants pour leur permettre de leur présenter une nouvelle proposition de paiement et qu'elles n'avaient pas renoncé à leur droit de résilier le bail des appelants. L'avis comminatoire du 20 décembre 2018 était en outre clair et ne permettait pas d'entretenir un quelconque doute sur les intentions des intimées. L'attitude des intimées, qui ont tenté, dans l'intérêt des appelants, de trouver, sans que cela n'aboutisse, une solution permettant à ces derniers de conserver leur bail, ne saurait enfin les pénaliser en leur interdisant ensuite toute résiliation du bail en application du principe de la bonne foi.

Pour le surplus, les appelants ne critiquent pas le jugement attaqué en tant qu'il a prononcé l'exécution de l'évacuation.

Le jugement attaqué sera dès lors 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 (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 21 octobre 2019 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/924/2019 rendu le 12 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11712/2019-8-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

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 Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*