

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12478/2014

ACJC/106/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} FÉVRIER 2016

Entre

A_____, ayant son siège _____, Genève, et **B**_____, domicilié _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2015, comparant tous deux en personne,

et

C_____ et **D**_____, _____, Genève, intimés, comparant tous deux par M^c Sharam DINI, avocat, place du Port 1, 1205 Genève, en l'Étude duquel ils élisent domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/706/2015 du 4 juin 2015, communiqué aux parties par plis du 5 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 21 mai 2014 à A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) pour les locaux commerciaux situés dans les immeuble sis respectivement au _____ et au _____ à Genève, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a considéré que les locataires ne s'étant acquittés que très partiellement, soit à hauteur de 85'000 fr., du montant de 124'100 fr. correspondant aux loyers et redevances de gérance impayés de novembre 2013 à février 2014 inclus, et ce pendant le délai comminatoire qui leur avait été imparti par courriers recommandés du 18 mars 2014, la résiliation de bail notifiée par avis du 21 mai 2014 pour le 30 juin 2014 était valable.

- B. a.** Par acte adressé à la Cour le 8 juillet 2015, les locataires interjettent appel de ce jugement, dont ils demandent l'annulation, la résiliation du bail devant être déclarée nulle, inefficace ou abusive. A titre subsidiaire, une première prolongation de bail d'une durée de six ans est sollicitée.

Dans leur acte d'appel, les locataires exposent que le bail a été résilié alors que leurs bailleurs ont reçu 155'000 fr. de la E_____ et que seul un montant de 124'100 fr. était dû. En outre, les bailleurs savaient qu'un montant de 70'000 fr. serait payé, certes après l'échéance du délai comminatoire. Pour les locataires, les bailleurs étant de mauvaise foi, le congé donné doit par conséquent être considéré comme abusif.

b. Dans leur mémoire de réponse du 14 août 2015, C_____ et D_____ (ci-après : les bailleurs) concluent à déclarer l'irrecevabilité de l'appel faute de motivation. En effet, les recourants doivent selon la doctrine indiquer en quoi ils critiquent le raisonnement du premier juge, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision attaquée et les pièces du dossier sur lesquelles reposent leur critique.

Sur le fond, les bailleurs concluent au déboutement des locataires, le jugement entrepris étant confirmé et les appelants condamnés en tous les frais et dépens d'appel et de première instance.

Ils relèvent que le montant de 124'100 fr., constitué par les arriérés de novembre 2013 à février 2014 n'est pas contesté, les locataires ayant signé une reconnaissance de dette à due concurrence, et ayant, en outre, admis dans leur mémoire d'appel devoir ce montant. Ils indiquent que la E_____ a versé

85'000 fr. pendant le délai comminatoire ouvert par une mise en demeure du 18 mars 2014. Ils soulignent ainsi que le congé donné est conforme au droit.

c. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice par avis du 17 septembre 2015 que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat du 7 octobre 2013, D_____ et C_____, locataires de locaux commerciaux sis au _____, et _____, et propriétaires du fonds de commerce de l'établissement public « _____ », ont mis en gérance leur établissement, respectivement ont sous-loué des locaux commerciaux à A_____ et B_____.

La convention porte sur des locaux d'une surface globale de 563 m² au _____, soit 502 m² au rez-de-chaussée et 61 m² en sous-sol, comprenant un bar et une discothèque au rez-de-chaussée, respectivement des caves en sous-sol, d'une part et une surface en sous-sol de 70 m², à la _____, comprenant une loge/bureau et un cellier, ainsi qu'une place de parking privative, d'autre part.

Le contrat a été conclu pour une durée ferme de 4 ans et 8 mois, dès le 1^{er} novembre 2013, sous réserve d'un achat anticipé du fonds de commerce.

b. Le loyer a été fixé à 20'000 fr. par mois dès novembre 2013, montant auquel s'ajoute une redevance de gérance s'élevant à 19'200 fr. par mois, dès décembre 2013, puis 20'200 fr. dès juillet 2014, puis encore 21'200 fr. dès juillet 2015, et comportant une mensualité de 12'000 fr. pour l'achat du fonds de commerce. En outre, un montant de 96'000 fr. devait être versé à la remise des clefs à titre d'acompte sur le prix de vente du fonds de commerce, fixé à 767'000 fr.

c. Le 24 février 2014, les locaux principaux, qui comportaient une discothèque, ont été cambriolés et vandalisés, ce qui a entraîné la fermeture de l'établissement.

d. Le 25 février 2014, C_____ et B_____ se sont rencontrés dans les locaux loués, en présence de deux représentants de la E_____, assurance entreprise et matériel de A_____.

Il a été convenu à cette occasion que l'assurance couvrirait les loyers dus par les locataires à partir du sinistre et pour la durée des travaux de remise en état et qu'elle assumerait également le coût des dégâts causés au matériel.

e. La E_____ a versé aux bailleurs 65'000 fr. le 8 avril 2014, au titre de réparation du dommage matériel, 20'000 fr. le 28 mars 2014 et 70'000 fr. le 13 juin 2014, au titre des loyers.

f. Les locataires ont reçu de l'assurance différents acomptes s'élevant à 250'000 fr. environ, pour les dommages matériels et la perte d'exploitation.

g. Le 28 février 2014, les locataires ont signé deux reconnaissances de dette, portant respectivement sur 137'037 fr. et 90'812 fr.

La première portait sur quatre montants au titre de loyer et de gérance pour les mois de novembre 2013 à février 2014 inclusivement, ainsi qu'une facture « _____ » s'élevant à 11'000 fr. et le paiement de divers achats, à hauteur de 1'937 fr. Ces deux derniers postes figurent également dans la seconde reconnaissance de dette, d'un montant total de 90'812 fr., ce qui est dû à une erreur, selon les explications données par C. _____ aux premiers juges.

Ce sont ainsi un montant de 124'100 fr. dû et reconnu comme tel (137'037 fr. – 11'000 fr. – 1'937 fr.), au titre des loyer et redevance de gérance à la date du 28 février 2014, et un montant de 90'812 fr. reconnu, toujours à la même date, au titre de différents paiements et prestations.

h. Par avis comminatoires du 18 mars 2014 adressés aux locataires à différentes adresses, les bailleurs les ont mis en demeure de s'acquitter, dans un délai de 60 jours, de la somme de 124'100 fr., soit le loyer du mois de novembre 2013 en 6'500 fr., et les loyers et la gérance pour les mois de décembre 2013 à février 2014 inclusivement, en 117'600 fr. Il était précisé que faute de paiement dans le délai, le contrat de gérance serait résilié en application de l'article 282 CO.

Les avis comminatoires ont été expédiés par plis recommandés le 19 mars 2014.

i. B. _____ a retiré les courriers le 21 mars 2014, à 9 h. 17.

j. Les locataires n'ont rien versé pendant le délai comminatoire.

k. Par avis de résiliation du 21 mai 2014, les bailleurs ont résilié le contrat pour le 30 juin 2014.

l. Les locataires ont contesté le congé. Non conciliée le 27 août 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal par les locataires le 26 septembre 2014.

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).

1.2 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, 2ème éd. n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

1.3 En l'occurrence, compte tenu du montant mensuel du loyer de 20'000 fr. (hors redevance de gérance), la valeur litigieuse est largement supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'article 308 al. 2 CPC, pour que la voie de l'appel soit ouverte.

1.4 L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (art. 311 CPC). Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ATF 138 III 213 consid. 2.3).

1.5 En l'occurrence, les appelants exposent que les bailleurs ont perçu un montant supérieur à celui dû et qu'ils sont de mauvaise foi, dès lors qu'ils savaient qu'un versement supplémentaire leur parviendrait de l'assurance. Pour succincte qu'elle soit, cette motivation permet de comprendre que les appelants contestent que les conditions d'une résiliation de bail pour défaut de paiement aient été réunies.

Sous l'angle de la motivation, l'appel peut donc être considéré comme recevable, en tenant compte en outre du fait que les locataires plaident en personne.

Il est pour le surplus exclu de compléter l'appel après l'échéance du délai pour recourir (arrêt du Tribunal fédéral SA/979/2014 du 12 février 2015 consid. 3.4).

1.6 L'appel a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) et est donc recevable.

1.7 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Les parties sont liées par une convention intitulée « contrat de sous-location de fermage et de vente à terme » et relative à la mise à disposition de différentes surfaces, soit principalement des locaux comprenant une discothèque et un bar.

Elles sont par conséquent soumises aux dispositions du droit du bail à ferme (art. 275 et ss CO)

- 3. 3.1** Lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 282 al. 1 et 2 CO).

La réglementation de l'article 282 CO sur la demeure du fermier dans le paiement du fermage ou des frais accessoires est analogue à celle de l'article 257d CO, à cette seule différence que le délai de paiement doit être de «60 jours au moins» dans le bail à ferme, alors qu'il doit être de «30 jours au moins» dans le bail à loyer. La mise en demeure doit, sous peine de nullité, contenir une menace expresse de résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_551/2009 du 10 février 2010, consid. 2.4; RONCORONI, Commentaire romand, Bâle, 2012, no 1 ad art. 282 CO). Si le bailleur impartit un délai de paiement inférieur à 60 jours, l'avis comminatoire ne produit aucun effet (RONCORONI, op. cit., no 2 ad art. 282 CO; LACHAT, Commentaire romand, no 5 ad art. 257d CO).

Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paie le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard. Le bail ne peut pas être valablement résilié si le locataire a payé dans le délai imparti la totalité des montants mentionnés par l'avis comminatoire, même si ces montants ne correspondent pas à la totalité des arriérés de loyers (LACHAT, op. cit., p. 668).

3.2 Le délai comminatoire des articles 257d al. 1 et 282 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, op. cit., p. 667).

Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de

la réception dite absolue. Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance (ATF 140 III 244 consid. 5.1 et 5.2).

Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO (ATF 107 II 189 consid. 2) et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 147 consid. 2). Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 140 III 244 consid. 5.1 et 5.2 ; 137 III 208 consid. 3.1.3).

3.3 En matière de résiliation pour défaut du paiement du loyer, le juge doit 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, respectivement à l'art. 282 al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme des articles 266l CO et respecte le délai et terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO, respectivement par l'art. 282 al. 2 CO.

3.4 En l'occurrence, l'avis comminatoire, conforme aux réquisits de l'art. 282 CO, a été effectivement reçu par le locataire le 21 mars 2015. Le délai imparti est par conséquent échu le 20 mai 2015. Il est constant et admis que le montant réclamé était dû et exigible.

Pendant le délai comminatoire La E_____ a versé aux bailleurs différents montants, soit 20'000 fr. le 28 mars 2014 au titre de loyer et 65'000 fr. le 8 avril 2014, au titre de réparation du dommage matériel. Le montant légitimement réclamé par les bailleurs n'a donc pas été versé pendant les 60 jours qui avaient été impartis.

La forme du congé n'est à juste titre pas remise en cause.

Le montant restant alors en souffrance était de 39'000 fr., soit une somme importante. Le montant versé aux intimés par l'assurance près d'un mois plus tard

ne permet pas de retenir que ceux-ci commettaient un abus de droit en résiliant le contrat de bail.

L'appel ne peut donc qu'être rejeté, et le jugement entrepris confirmé.

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). Les intimés seront en conséquence déboutés de leurs conclusions.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/706/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2015 dans la cause C/12478/2014-4 OSB.

Au fond :

Confirme le jugement.

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; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.