

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13281/2013

ACJC/1042/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2014**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ à Genève, appelante d'un jugement rendu par la Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2014, comparant en personne,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, représentée par \_\_\_\_\_ à Genève, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.09.2014.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Par acte adressé au greffe de la Cour le 18 mars 2014, A\_\_\_\_\_ forme appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 30 janvier 2014, communiqué aux parties le mardi 18 février 2014. Ce jugement a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens, le café-restaurant d'environ 210 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit.

En substance, les premiers juges ont considéré que le congé du 1<sup>er</sup> février 2013 était valable car conforme à l'art. 266h CO, C\_\_\_\_\_SARL ayant été déclarée en faillite, au vu du loyer réglé en retard et du fait qu'il ressortait des pièces versées à la procédure que la situation financière de A\_\_\_\_\_ était particulièrement mauvaise. Cette dernière ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, ils ont prononcé l'évacuation et son exécution requise par la bailleuse.

**b.** Formant appel en personne, A\_\_\_\_\_ conclut à la mise à néant du jugement querellé et au rejet de la demande d'évacuation.

**c.** B\_\_\_\_\_, intimée, conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, au déboutement de A\_\_\_\_\_ de l'entier de ses conclusions et à la confirmation du jugement querellé.

**d.** Les parties ont été avisées le 22 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

- B. a.** Le 29 juin 2009, B\_\_\_\_\_ (ci-après : également la bailleuse ou l'intimée), propriétaire, d'une part, et C\_\_\_\_\_SARL et A\_\_\_\_\_, locataires agissant conjointement et solidairement, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur la location d'un café-restaurant d'environ 210m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 30 juin 2019, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation communiquée douze mois avant l'échéance.

**c.** Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 5'384 fr. par mois. Le loyer et les frais accessoires étaient payables trimestriellement par avan-

ce. Le locataire avait toutefois la possibilité de procéder mensuellement au règlement du montant pour le premier jour du mois, cette possibilité devenant caduque, sans aucun avertissement, en cas de retard de huit jours dans le paiement des mensualités.

**d.** Par courrier du 14 décembre 2012, l'Office des faillites a informé la bailleresse de la faillite de C\_\_\_\_\_SARL, prononcée le 19 novembre 2012 par le Tribunal de première instance, précisant que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail et a fortiori fournir les sûretés prévues en application de l'art. 266h al. 2 CO.

**e.** En date du 18 décembre 2012, la bailleresse a informé l'Office des faillites que le loyer du mois de décembre 2012 restait impayé.

**f.** Par courrier du 14 janvier 2013, compte tenu du prononcé de la faillite de C\_\_\_\_\_SARL, la bailleresse a mis A\_\_\_\_\_ en demeure de lui fournir dans un délai de quinze jours des sûretés pour les loyers à échoir, soit de février 2013 à juin 2019, correspondant à un montant total de 414'568 fr. (77 mois à 5'384 fr.), à défaut de quoi le contrat de bail serait résilié avec effet immédiat en application de l'art. 266h al. 1 CO.

**g.** Les loyers des mois de décembre 2012, janvier, février et mars 2013 ont été payés respectivement en date des 9 janvier, 29 janvier, 14 février et 18 mars 2013.

**h.** Considérant que les sûretés exigées n'avaient pas été fournies dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 1<sup>er</sup> février 2013, résilié le bail pour le 15 février 2013.

**i.** Il ressort d'une attestation de l'Office des poursuites datée du 10 mai 2013 que A\_\_\_\_\_ faisait l'objet de poursuites en force dans le canton de Genève.

**j.** Par requête déposée le 14 juin 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ayant fait l'objet d'une autorisation de procéder à l'audience de la Commission de conciliation du 1<sup>er</sup> octobre 2013 et portée devant le Tribunal le 3 octobre 2013, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires et a en outre sollicité l'exécution directe de celle-ci.

**k.** Par courrier du 20 novembre 2013, l'Office des faillites a indiqué ne plus être en charge de la liquidation de C\_\_\_\_\_SARL, la faillite ayant été clôturée par jugement du 8 août 2013. Il relevait en outre n'avoir jamais été en possession des clés de l'arcade dont l'évacuation était demandée.

**l.** En date du 11 novembre 2013, C\_\_\_\_\_SARL a été radiée d'office du Registre du commerce. L'information a été publiée le 22 novembre 2013 dans la Feuille officielle suisse du commerce.

---

**m.** Le 5 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ a adressé au Tribunal des écritures responsives aux termes desquelles elle concluait au rejet de la demande d'évacuation, précisant que le paiement des loyers était à jour.

**n.** Lors de l'audience du 9 janvier 2014, à laquelle A\_\_\_\_\_ n'était ni présente ni représentée, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait à cette date à 11'957 fr. 20, les indemnités des mois de décembre 2013 et janvier 2014 n'ayant pas été versées, et qu'elle avait eu connaissance des difficultés financière de A\_\_\_\_\_ avant la mise en demeure du 14 janvier 2014.

**o.** 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).

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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, la procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe déposée par l'intimée.

La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de celle-ci pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 53'840 fr. (loyer mensuel de 5'384 fr. x 10 mois). La période de dix mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour procéder à l'évacuation par la force publique.

La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** 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 conformément à l'art. 311 al. 2 CPC, qui est une règle d'ordre (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 311 CPC).

L'appel doit être motivé. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à la violation du droit et/ou la constatation inexacte des faits (art. 310 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. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ATF 139 III 374 consid. 4.3.1; JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC).

Même si l'appelante, qui comparaît en personne, n'applique pas strictement les règles rappelées ci-dessus, l'appel respecte néanmoins ces dernières, la Cour ayant facilement saisi le grief de l'appelante à l'encontre du jugement querellé. Un prononcé d'irrecevabilité de l'appel, tel que le conclut l'intimée, serait constitutif de formalisme excessif.

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

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, avec son appel, l'appelante produit de nombreuses pièces (non référencées); elle évoque de nombreux faits, dont certains ont été retenus par les premiers juges, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Les autres pièces et faits nouveaux, à l'exception de ceux mentionnés ci-après, puisqu'ils pouvaient être produits, ou invoqués devant les premiers juges sont irrecevables. L'appelante n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces et en invoquant ces faits seulement au stade de l'appel. Ceux-ci seront donc écartés de la procédure.

Seuls les courriers des 28 janvier et 14 juin 2014 de l'appelante à la régie représentant l'intimée et celui du 3 février 2014 du conseil de l'intimée à l'appelante sont recevables, en tant qu'ils sont postérieurs à l'ouverture des débats principaux et aux premières plaidoiries qui ont eu lieu le 9 janvier 2014. Ces pièces nouvelles seront donc prises en compte, même si les faits qui en découlent ne sont pas pertinents dans la résolution du présent litige, de sorte qu'ils apparaissent superfétatoires.

**3. 3.1** L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la nullité du congé du 1<sup>er</sup> février 2013, au motif que le délai octroyé pour fournir les sûretés requises n'était pas raisonnable.

**3.2** Le juge doit examiner d'office, à n'importe quel stade de la procédure y compris lors de la procédure d'expulsion, si le congé sur lequel se base la demande comporte un motif de nullité (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 727 § 2.2).

En cas de faillite du locataire après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir. A cet effet, il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable. Si les sûretés ne lui sont pas fournies dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 266h CO).

Le jugement prononçant la faillite doit être entré en force, mais la procédure de faillite ne doit pas être terminée. Les sûretés susmentionnées doivent couvrir le loyer et les frais accessoires jusqu'à l'échéance du contrat s'il est de durée déterminée ou jusqu'à la première échéance pour laquelle le congé ordinaire peut être donné s'il est de durée indéterminée (ACJC/763/2007 du 11 juin 2007, consid. 2 et réf. citées; BOHNET/MONTINI, CPra Bail, Bâle 2010, n. 18 ad art. 266h). La demande de sûretés doit être faite par écrit et adressée au locataire ainsi qu'à

l'administration de la faillite, à défaut de quoi le congé est inefficace et ne produit pas d'effet. Cela étant, lorsque l'administration de la faillite informe le bailleur qu'elle n'entend pas poursuivre le bail, le bailleur peut renoncer à la fixation du délai, car superflu (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 403).

Quant au délai convenable pour fournir les sûretés, il doit s'apprécier selon les règles de la bonne foi, en fonction du cas d'espèce. Un délai d'une à trois semaines est en principe jugé comme tel, la fourchette la plus citée étant d'une à deux semaines. Si le délai fixé est objectivement trop court, le locataire et/ou l'administration de la faillite doivent protester auprès du bailleur et en demander la prolongation. Un délai trop court pourra toutefois être converti en un délai convenable si le locataire et/ou l'administration de la faillite s'exécute dans le délai jugé comme tel (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 15 ad art. 266h et réf. citées; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., p. 403).

En présence d'un bail commun avec responsabilité solidaire des colocataires, le bailleur ne pourra exiger des sûretés au sens de l'art. 266h CO, si un seul des locataires tombe en faillite, que pour autant qu'il démontre que sa créance de loyer est concrètement menacée (LACHAT, op. cit., p. 704; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 14 ad art. 266h).

**3.3** En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que la demande de sûretés avait été adressée par écrit à l'appelante et que le délai de quinze jours imparti pour la fourniture de celles-ci apparaissait comme un délai convenable au vu des circonstances du cas d'espèce. Cette dernière appréciation, qui est confirmée par la doctrine majoritaire, respecte l'art. 266h CO, étant rappelé que l'appelante n'a pas protesté auprès de la bailleuse pour demander la prolongation de ce délai. Le grief de l'appelante, selon lequel le délai octroyé par l'intimée n'était pas raisonnable, n'est donc pas fondé.

En outre, c'est à juste titre que les premiers juges ont admis que les autres conditions de l'art. 266h CO étaient remplies. Seule une des deux colocataires, soit C\_\_\_\_\_SARL, ayant été déclarée en faillite, les créances de loyers étaient concrètement menacées au moment où la bailleuse avait demandé des sûretés et, a fortiori, au moment où elle avait donné le congé. En effet, la situation financière de l'appelante était particulièrement mauvaise, elle-même ayant reconnu faire l'objet de poursuites pour plusieurs dizaines de milliers de francs, et que le loyer du mois de décembre 2012 avait été payé quelques jours avant le courrier du 14 janvier 2013 sollicitant les sûretés, alors que celui de janvier 2013 ne l'avait pas encore été. La Cour rappellera encore qu'au moment de la résiliation du bail le 1<sup>er</sup> février 2013, l'arriéré s'élevait à 6'432 fr. 60 comprenant notamment le loyer du mois de février 2013.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé l'art. 266h CO et leur appréciation relative du congé du 1<sup>er</sup> février 2013 ne prête pas le flanc à la critique. C'est avec raison que les premiers juges ont prononcé l'évacuation de l'appelante et ordonné l'exécution de leur décision requise par l'intimée.

**3.4** Le jugement entrepris sera par conséquent 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).
- 5.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF (voir 1.2 ci-dessus).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/173/2014 rendu le 30 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13281/2013-2-OSD.

**Au fond :**

Confirme ce 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 Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre 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. (cf. consid. 1.2 + 5).*