



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14058/2017

ACJC/1632/2018

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 26 NOVEMBRE 2018**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (France), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2018, comparant par Me Jean-Marie CRETTAZ, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.11.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/684/2018 du 24 juillet 2018, expédié pour notification aux parties le 27 juillet suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le bureau d'environ 67m² situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SA 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) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que la situation de fait était claire, les arguments soulevés par A_____ ne permettant pas de mettre en échec les conditions de réalisation du cas clair concernant l'existence d'un accord avec C_____, non partie au rapport de bail. Les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées.

- B. a.** Par acte expédié le 9 août 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également le locataire) a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement, à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en protection de cas clair formée le 22 juin 2017 par B_____ SA, et, subsidiairement, la rejette.

Il a fait valoir que la situation de fait n'était pas claire, motifs pris de la nullité de la résiliation, dès lors qu'il avait excipé de compensation, compensation à laquelle B_____ SA ne s'était pas opposée, de ce que cette dernière avait retiré la demande qu'elle avait formée en 2014, de ce qu'elle n'avait également pas initié de poursuites à son encontre et de ce qu'un sous-locataire occupait une partie des locaux qu'il louait.

b. Dans sa réponse du 23 août 2018, B_____ SA (ci-après également la bailleuse) a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 10 septembre 2018, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. B_____ SA n'a pas fait usage de son droit de duplique.

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 27 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer du 15 juillet 2004 portant sur la location d'un bureau d'environ 67 m² situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, pour un loyer mensuel fixé à 2'250 fr., hors charges.

b. Par avis comminatoire du 9 février 2017, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler, dans les 30 jours, le montant de 132'750 fr. à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2012 à février 2017 (hors frais de rappels et de mise en demeure) et l'a informé de son 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. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 21 mars 2017, résilié le bail pour le 30 avril 2017.

d. Par requête en protection de cas clair déposée le 22 juin 2017 au Tribunal, la bailleuse a requis l'évacuation du locataire, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du 6 septembre 2017 tenue par le Tribunal, le locataire n'était ni présent ni représenté et la bailleuse a persisté dans ses conclusions, précisant qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire.

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

f. Par jugement JTBL/805/2017 du 6 septembre 2017 initialement non motivé, notifié le 11 septembre 2017 par voie édictale à A_____, puis motivé et expédié pour notification aux parties le 18 septembre 2017, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné ce dernier à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers dont il est responsable, le bureau d'environ 67 m² au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, lot de PPE n° 2_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'exécution forcée de cette évacuation 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).

g. Saisie d'un appel formé par A_____, la Cour de justice a, par arrêt ACJC/139/2018 du 5 février 2018, constaté la nullité du jugement et renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelles citations à comparaître, instruction et décision dans le sens des considérants. La Cour a retenu que A_____ ne s'était pas vu régulièrement notifier la convocation à l'audience du 6 septembre 2017.

h. A la requête de B_____ SA, le Tribunal a cité les parties à une audience le 28 mai 2018.

Lors de celle-ci, la bailleuse a persisté dans ses conclusions. Elle a exposé que le montant de l'arriéré de loyers s'élevait à 135'000 fr. Aucun loyer ni indemnité pour occupation illicite n'avait été versé depuis 2010. Elle avait renoncé à introduire des poursuites à l'encontre du locataire pour des motifs d'opportunité et financiers.

Pour sa part, le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, les conditions du cas clair n'étant pas remplies. Il a déclaré encore occuper les locaux, bien que ceux-ci soient vides, à l'exception de quelques cartons. Il a confirmé n'avoir eu des contacts qu'avec C_____, lequel lui avait, en 2007, fait une proposition manuscrite afin de régler leurs différends, proposition mentionnant plusieurs sociétés dont B_____ SA.

La bailleuse a confirmé la mention susvisée et a expliqué que l'accord devant être conclu entre C_____ et le locataire devait permettre d'obtenir des fonds, lesquels auraient indirectement profité à la bailleuse.

Le locataire a déclaré que les pourparlers concernant la présente affaire avec C_____ étaient "au point mort" et qu'il souhaitait en premier lieu régler avec celui-ci un autre différend, en lien avec une maison familiale sise à D_____ [GE].

Un délai a été imparti aux parties pour déposer des pièces complémentaires, délai à l'issue duquel la cause serait gardée à juger.

i. A_____ a déposé des pièces le 31 mai 2018.

D. Il résulte en outre de la procédure de première instance les allégations et faits suivants :

a. A_____ allègue que C_____, avec lequel il a entretenu des contacts personnels depuis 1979 et professionnels depuis 1982, serait l'animateur de B_____ SA - qu'il considère comme une "*société du Groupe C_____*" - bien que n'ayant aucun pouvoir inscrit au Registre du commerce.

B_____ SA conteste que C_____ ait jamais eu de pouvoirs de représentation pour agir en son nom et pour son compte.

A_____ soutient également qu'il sous-loue à C_____ une partie de ses propres bureaux sis au 2^{ème} étage de l'immeuble depuis 2011.

b. A_____ allègue avoir conclu avec C_____ un accord tacite selon lequel il cessait de s'acquitter du loyer de son bureau en compensation d'une importante créance due par ce dernier.

En date du 8 mai 2014, A_____, accompagné de son conseil, et E_____, administratrice unique avec signature individuelle de B_____ SA, se sont rencontrés dans les locaux de la bailleuse aux fins d'établir une convention en vue de procéder à ladite compensation.

S'en est suivi un échange d'e-mails entre le 14 et le 26 mai 2014 entre les précités, ainsi que C_____.

c. Parallèlement à ces discussions, la bailleuse a adressé un avis comminatoire à A_____ en date du 17 juillet 2014, puis a, par avis officiel du 21 août 2014, résilié le bail pour le 30 septembre 2014. Ces courriers ont été envoyés à A_____ à l'adresse des locaux litigieux.

Par courrier du 9 septembre 2014, le conseil de A_____ a formellement informé B_____ SA de ce qu'il était constitué, avec élection de domicile en son Etude, pour la défense des intérêts de son client en lien avec les démarches précitées, et proposé de trouver une solution transactionnelle à cette affaire. Il a évoqué les rapports liant le précité à C_____ et des conséquences financières en découlant.

Par courrier du lendemain adressé audit conseil, B_____ SA a accepté sa proposition et retiré la résiliation de bail. Elle a précisé que cette démarche, faite à bien plaisir, n'impliquait pas l'acceptation des allégations figurant dans la correspondance du 9 septembre 2014.

Ces négociations n'ont toutefois pas abouti.

d. La bailleuse a adressé un nouvel avis comminatoire à A_____ en date du 19 juillet 2016, puis a, par avis officiel du 15 septembre 2016, résilié le bail pour le 31 octobre 2016. Ces courriers ont été envoyés à A_____ à l'adresse des locaux litigieux.

e. Par requête en protection de cas clair déposée le 9 décembre 2016 au greffe du Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation du locataire, avec exécution directe du jugement d'évacuation, requête qui a été déclarée irrecevable par jugement JTBL/44/2017 rendu le 18 janvier 2017. Ce jugement a été rendu par défaut à l'encontre de A_____, qui n'était pas représenté.

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), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, le locataire soutient que la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer est inefficace et conteste ainsi son évacuation.

Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est de 81'000 fr. (2'250 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation.

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

1.3 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

1.4 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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

La cour d'appel revoit librement l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du Tribunal de première instance, ni par celle des parties. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du Tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (arrêts du Tribunal 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.2.2 destiné à la publication aux ATF; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2).

2. L'appelant soutient que les conditions de réalisation du cas clair ne sont pas réunies, la situation de fait n'étant pas claire pour plusieurs motifs.

2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

2.2 Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui

ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.1 destiné à la publication aux ATF).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; [138 III 620] consid. 5.1.1; [138 III 728] consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité *ibidem*; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité *ibidem*).

2.3 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3).

2.4 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). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité consid. 3.3.1).

2.5 Les art. 266l et 266o CO règlent spécifiquement la forme du congé. Si elles ne sont pas respectées, le congé est nul (art. 266o CO).

Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, est inefficace (ATF 121 III 156, 161).

2.6 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. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. 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).

2.7 La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO).

Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédance existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (cf. JEANDIN, in Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2012, n. 18 s. ad art. 120 CO; AEPLI, Commentaire zurichois, 3^{ème} éd. 1991, n. 148 ad art. 120 CO; ZELLWEGE-GUTKNECHT, Commentaire bernois, 2012, n. 329 ss ad art. 120 CO).

La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause.

La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard.

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 *in fine*

p. 466, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014, 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et 5.2).

2.8 Dans le présent cas, il est constant que par avis comminatoire du 9 février 2017, l'intimée a mis en demeure l'appelant de lui verser la somme de 132'750 fr. à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2012 à février 2017 et qu'elle l'a menacé de résilier le contrat de bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans un délai de 30 jours. Aucun paiement n'est intervenu dans le délai comminatoire. L'appelant n'a pas contesté qu'aucun loyer n'ait été versé depuis 2010.

L'appelant soutient que le congé est nul, motifs pris de la compensation invoquée, à laquelle l'intimée ne s'était pas opposée, de ce que cette dernière avait retiré le congé notifié en 2014, de ce qu'elle n'avait pas non plus initié de poursuites à son encontre et de ce qu'un sous-locataire occupait une partie des locaux qu'il louait.

Ces griefs, qui seront examinés ci-après, ne sauraient fonder une nullité de la résiliation du bail, dès lors qu'il n'est pas contesté que le congé a été donné au moyen d'une formule officielle, comportant toutes les indications et autres formalités prévues par la loi.

Reste à examiner si la compensation dont se prévaut l'appelant rend inefficace le congé litigieux et, partant, l'absence de clarté du présent cas.

L'appelant n'a pas allégué ni rendu vraisemblable avoir adressé à l'intimée une déclaration de compensation dans le délai comminatoire (février 2017). Il se contente de renvoyer, par exemple, à la mise en demeure et au congé notifiés en 2014, ainsi qu'aux courriers échangés entre les parties en septembre 2014, sans autre explication.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'a pas admis la compensation qu'il a invoquée. En effet, elle a clairement fait valoir qu'elle n'était pas concernée par les éventuelles créances/dettes issues des rapports patrimoniaux entre l'appelant et C_____.

La Cour retient qu'en tout état de cause, les éventuelles créances que détiendrait l'appelant le sont à l'encontre du précité, et non de l'intimée. En effet, le prétendu sous-loyer en lien avec l'occupation partielle des locaux par C_____ n'est pas dû

par l'intimée, ce que l'appelant ne prétend au demeurant pas. Il résulte de plus des pièces versées à la procédure, en particulier du "Tableau des créances dues ... entre M. C_____ et M. A_____" que seuls ces derniers sont concernés, à l'exception de l'intimée.

Ainsi, la compensation invoquée ne peut être retenue en l'espèce.

Enfin, il convient de déterminer si le congé est annulable.

L'absence de mise en poursuite de l'appelant par l'intimée ne permet pas de retenir un éventuel abus de droit, l'intimée n'étant pas tenue d'introduire une poursuite aux fins de récupérer son dû. Il en va de même de l'alléguée sous-location que l'appelant ferait d'une partie de ses locaux à C_____, lequel n'est, comme retenu ci-avant, pas partie à la présente procédure. Dite sous-location n'a par ailleurs aucun effet sur le rapport de bail liant les parties. D'ailleurs, l'appelant n'énonce pas les conditions de la prétendue sous-location ni ne fournit d'indications précises quant au montant qui serait prétendument dû à ce titre par C_____. L'appelant ne soutient en outre pas que l'intimée serait concernée par les loyers issus de la sous-location. Enfin, lors du retrait, en septembre 2014, du précédent congé par l'intimée, en vue de parvenir à une solution amiable, celle-ci a fait état de ce qu'elle contestait les allégations de l'appelant concernant les relations patrimoniales qu'il entretenait avec C_____ et les conséquences de celles-ci. Il ne peut dès lors pas être retenu un quelconque comportement contraire aux règles de la bonne foi par l'intimée.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les arguments invoqués par l'appelant relatifs à l'existence d'un accord avec C_____ ne permettaient pas de mettre en échec les conditions de clarté du cas clair. Partant, les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC étaient réunies et c'est à juste titre que les premiers juges ont condamné l'appelant à évacuer les locaux en cause.

2.9 Le jugement entrepris sera confirmé.

2.10 Dès lors que l'appelant n'a pas formulé de grief en lien avec les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, elles ne seront pas examinées par la Cour.

- 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, 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 l'appel interjeté le 9 août 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/684/2018 rendu le 24 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14058/2017-8-SE.

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 Laurent RIEBEN, juges; 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.