

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15446/2014

ACJC/1573/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 septembre 2014, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (ZH), comparant par Me Alessandro de Lucia, avocat, rue Pedro-Meylan 1, case postale 507, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 26 septembre 2014, notifié à A\_\_\_\_\_ le 8 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_, entreprise individuelle "A\_\_\_\_\_", à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'atelier d'environ 135.56 m<sup>2</sup> et le dépôt d'environ 59 m<sup>2</sup> situés respectivement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE ; ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_, entreprise individuelle "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 au pied de la décision.

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies, de sorte qu'en continuant à occuper les locaux, A\_\_\_\_\_ violait l'art. 267 al. 1 CO. La procédure en contestation de congé que ce dernier avait initiée (C/1\_\_\_\_\_) ne faisait pas obstacle à la présente procédure de cas clair, dès lors qu'elle avait été introduite le 30 juin 2014, à savoir plus de trente jours après réception du congé et donc tardivement, ce d'autant plus que A\_\_\_\_\_ reconnaissait expressément, dans sa requête, qu'il devait encore quatre mois de loyer le 30 juin 2014. Enfin, l'exécution de la décision d'évacuation pouvait être ordonnée sur la base de l'art. 337 al. 1 CPC.

- B. a.** Par acte intitulé "recours articles 308 ss. du code de procédure civile", expédié le 20 octobre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) demande à la Cour de "prendre en considération" son investissement important dans les locaux, de "statuer dans le domaine financier entre" son retard de loyer s'élevant à six mois et son "investissement contrôlable de Fr 150'000 et Fr. 28'000", et de "faire reconnaître" à la bailleresse "le bien-fondé des travaux" qu'il a réalisés afin de "sécuriser et améliorer ses locaux".

Il dépose une facture datée du 30 septembre 2014 établie sur papier à en-tête de C\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE) et dont il est l'administrateur unique, des photographies imprimées sur trois feuilles A4, la requête qu'il a déposée le 30 juin 2014 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, un extrait du Registre du commerce de son entreprise individuelle "Imprimerie A\_\_\_\_\_", un "mémoire aux fins de débats en bail commercial" daté du 18 septembre 2014 portant le numéro de la présente cause, ainsi que trois pages du contrat de bail du 22 février 2013.

- b.** Dans sa réponse expédiée le 31 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

---

Elle estime que les conditions des art. 257 CPC et 257d CO sont remplies et soulève l'irrecevabilité des faits, conclusions et moyens de preuve nouveaux, formulés, respectivement déposés, par A\_\_\_\_\_ devant la Cour.

Elle dépose diverses pièces (18 à 25), dont le procès-verbal de l'audience de conciliation de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 29 août 2014 dans la cause C/1\_\_\_\_\_ (pièce 20), une lettre du 21 octobre 2014 de son conseil au Tribunal des baux et loyers (pièce 21), un relevé de l'arriéré de loyer au 28 octobre 2014 (pièce 22), une lettre du 7 octobre 2014 de son conseil à C\_\_\_\_\_ (pièce 23), ainsi qu'un extrait du Registre du commerce de cette dernière société (pièce 24). Les trois autres pièces sont des actes de la présente procédure.

**c.** Les parties ont été avisées le 24 novembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant ayant renoncé à son droit à la réplique.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 22 février 2013, A\_\_\_\_\_ a pris à bail de B\_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2013, un atelier d'environ 134.56 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), pour y exploiter un atelier/imprimerie (art. 1.1 et 2 du contrat).

Le contrat était résiliable la première fois au 28 février 2018 et ensuite tous les cinq ans à fin février en observant un délai de congé de douze mois (art. 4).

Le loyer mensuel, payable à l'avance le 1<sup>er</sup> jour du mois, a été fixé à 3'352 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2013, 3'499 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2014, 3'646 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2015, 3'793 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2016 et 3'940 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2017 (art. 1.2).

L'art. 11.3.2 du contrat a la teneur suivante : *"Si le locataire, pendant la durée de location, a l'intention de réaliser des aménagements du locataire dans ou à l'objet locatif, il doit préalablement, avant d'entreprendre les travaux, demander l'autorisation écrite de la bailleuse. La bailleuse est en droit de refuser son accord, sans invoquer de motif, ou de le donner à la condition que les frais des aménagements du locataire soient garantis avant l'exécution des travaux. Si l'accord est donné, il est convenu : que le droit reste réservé, à la fin du rapport de location, d'exiger la remise professionnelle en l'état d'aménagement de base ou en l'état existant avant la réalisation des aménagements du locataire; que le locataire, à la fin du contrat, renonce à une quelconque indemnisation dans le cas où la bailleuse n'exige pas la remise en l'état d'aménagement de base ou en l'état existant avant la réalisation des aménagements du locataire, même si les aménagements du locataire pourraient représenter une plus-value".*

**b.** Par avenant n° 1 des 9 et 13 août 2013, faisant partie intégrante du contrat du 22 février 2013, A\_\_\_\_\_ a pris à bail de B\_\_\_\_\_ un dépôt d'environ 59 m<sup>2</sup> au

1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble, à compter du 16 août 2013, moyennant un loyer mensuel de 500 fr.

**c.** Par avenant n° 2 des 10 et 14 octobre 2013, faisant partie intégrante du contrat du 22 février 2013 et de l'avenant n°1, les parties ont convenu que le locataire verserait, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013, un acompte mensuel de charges de 250 fr., dans la mesure où les radiateurs à gaz de l'atelier avaient été remplacés par six radiateurs raccordés à l'installation de chauffage de l'immeuble. Le loyer était ainsi porté, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013, à 4'102 fr. par mois, charges comprises, pour l'atelier et le dépôt.

**d.** Par lettre recommandée du 17 février 2014, remise au locataire au guichet postal le 19 février 2014, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de verser, dans les trente jours dès réception du courrier, la somme de 8'204 fr. représentant les loyers de janvier et février 2014, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO.

**e.** Par lettre recommandée du 17 mars 2014, remise au locataire au guichet postal le 19 mars 2014, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de verser, dans les trente jours dès réception du courrier, la somme de 4'249 fr. représentant le loyer de mars 2014, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO. La mise en demeure ne modifiait pas celle du 17 février 2014, restée lettre morte, de sorte que l'arriéré s'élevait à 12'453 fr.

**f.** Par lettre recommandée du 15 avril 2014, non réclamée par le locataire, avisé par l'office postal le 17 avril 2014, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de verser, dans les trente jours dès réception du courrier, la somme de 4'249 fr. représentant le loyer d'avril 2014, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO. La mise en demeure ne modifiait pas celles des 17 février et 17 mars 2014, restées lettre morte, de sorte que l'arriéré s'élevait à 16'702 fr.

**g.** Par avis officiel du 8 mai 2014, reçu par le locataire le 16 mai 2014 et faisant référence à l'avis comminatoire du 17 février 2014, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail avec effet au 30 juin 2014.

**h.** A\_\_\_\_\_ a été déclaré en état de faillite par jugement du Tribunal de première instance du 8 mai 2014.

**i.** Par requête déposée le 30 juin 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a contesté le congé du 8 mai 2014. La cause a été enregistrée sous le n° C/1\_\_\_\_\_.

Le locataire indique dans cette requête qu'au 30 juin 2014, il avait réglé deux loyers sur les six de retard, de sorte qu'il lui restait quatre loyers de 4'190 fr. à verser.

---

**j.** Selon un décompte de la bailleuse du 8 juillet 2014, l'arriéré de loyer s'élevait à 21'069 fr. au 1<sup>er</sup> juillet 2014, compte tenu de trois versements de 4'190 fr. intervenus à cette dernière date.

**k.** Le 8 juillet 2014, l'Office des faillites a écrit à la bailleuse que l'administration de la faillite de A\_\_\_\_\_ n'entendait pas entrer dans le contrat de bail et a fortiori fournir les sûretés prévues à l'art. 266h al. 2 CO.

**l.** Par requête en protection de cas clair introduite le 30 juillet 2014, B\_\_\_\_\_ a demandé au Tribunal de condamner A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de son entreprise individuelle "A\_\_\_\_\_", de tous tiers et de tous biens, l'atelier et le dépôt, en les laissant en bon état de réparations locatives, et restituer les clés à la régie, le tout "sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP", de dire que faute d'exécution dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procéderait avec l'assistance des forces de l'ordre, de condamner A\_\_\_\_\_ à réparer le préjudice subi par B\_\_\_\_\_, soit notamment le versement d'une indemnité pour occupation illicite des locaux équivalant au montant du loyer et ce, jusqu'à la libération effective des locaux et d'ordonner, "jusqu'à due concurrence des montants réclamés", la libération en faveur de B\_\_\_\_\_ de la garantie de loyer, le tout avec suite de frais et dépens.

**m.** Lors de l'audience du Tribunal du 18 septembre 2014, la bailleuse a persisté dans ses conclusions. Le locataire n'était ni présent ni représenté.

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

## **EN DROIT**

- 1.** **1.1** 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). 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).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

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, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 4'249 fr. et de la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant, le cas échéant, d'obtenir une décision d'expulsion définitive, vraisemblablement supérieure à huit mois, voire onze mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** L'appel a été interjeté par écrit et dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

**1.3** Pour satisfaire à l'exigence de motivation posée à l'art. 311 al. 1 CPC, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Le recours doit par ailleurs comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3).

En l'occurrence, l'acte de recours, rédigé par un justiciable agissant en personne, doit être interprété avec indulgence. La Cour comprend que l'appelant, même s'il ne prend pas de conclusions formelles, sollicite l'annulation du jugement attaqué et le rejet de la requête en protection de cas clair de la bailleresse, en opposant à l'arriéré de loyer une prétendue créance compensatoire relative à une plus-value résultant de rénovations ou modifications des locaux loués.

La motivation est ainsi suffisante, de sorte que l'appel est 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; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. La faillite de l'appelant ayant été prononcée, se pose la question de l'éventuelle suspension de la présente procédure.

**2.1** Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus; ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation.

Eu égard au caractère urgent de la procédure d'évacuation, celle-ci ne doit cependant pas être suspendue, indépendamment de la question de savoir si elle influe sur l'état de la masse en faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.2 et les références citées), compte tenu notamment du fait que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt de la Cour de justice du 7 juillet 1931, publié in SJ 1931 p. 615, spéc. p. 617, rendu en application de l'art. 265 aCO, cité par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité).

**2.2** Il ne se justifie dès lors pas de suspendre la présente procédure à la suite de la faillite de l'appelant, ce que les parties ne sollicitent d'ailleurs pas. Il sied de relever qu'en tout état, l'Office des faillites a déjà indiqué que l'administration de la faillite de A\_\_\_\_\_ n'entendait pas poursuivre la relation de bail.

3. **3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

De nouvelles exceptions ne peuvent être invoquées en appel que lorsqu'elles sont fondées sur des faits nouveaux pouvant être invoqués en vertu de l'art. 317 CPC (SPÜHLER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n° 13 ad art. 317 CPC). Ceci vaut en particulier pour l'exception de compensation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2014 du 28 avril 2014 consid. 3.3 et 4A\_432/2013 du 14 janvier 2014 consid. 2.2 et 2.3).

**3.2** Au vu de ces principes, la facture datée du 30 septembre 2014 d'C\_\_\_\_\_, dont le siège se trouve dans les locaux litigieux et dont l'appelant est l'administrateur unique, les photographies imprimées et le mémoire daté du

---

18 septembre 2014, titres produits par l'appelant, sont irrecevables. En effet, celui-ci n'avait produit aucune pièce devant le Tribunal, qui a gardé la cause à juger le 18 septembre 2014. L'appelant n'indique pas pour quel motif il aurait été empêché d'établir et/ou produire ces pièces en première instance. Les allégations nouvelles de l'appelant relatives auxdites pièces, ainsi que l'exception de compensation, fondée sur lesdits faits, sont également irrecevables. Les autres pièces de l'appelant ont été produites par l'intimée devant le Tribunal (extrait du bail du 22 février 2013 et requête du 30 juin 2014) ou concernent un fait notoire (extrait du Registre du commerce), de sorte qu'elles peuvent être admises.

En application des mêmes principes, la pièce 20 de l'intimée est irrecevable, alors que les pièces 21 à 23, postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, et 24 (extrait du Registre du commerce) sont recevables.

- 4. 4.1** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). En règle générale, 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs

ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, *Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

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 par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 168).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2; BOHNET, *Expulsion par la voie du cas clair*, commentaire de l'arrêt 5A\_645/2011, in *Newsletter bail.ch*, février 2012).

Selon une partie de la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACHAT, *op. cit.*, p. 168-169). L'auteur réserve cependant le cas des demandes d'annulation du congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et qui consacrent un abus manifeste de procédure (LACHAT, *op. cit.*, p. 169).

**4.2** L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, 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, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le

versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

**4.3** En l'espèce, l'appelant ne prétend pas, à juste titre, que la procédure en contestation du congé C/1 \_\_\_\_\_ rendrait l'état de fait litigieux et/ou la situation juridique incertaine. En effet, la requête en contestation du congé, déposée en conciliation le 30 juin 2014, est manifestement tardive au sens de l'art. 273 al. 1 CO, dans la mesure où le congé a été notifié au locataire le 16 mai 2014, soit plus de trente jours avant le dépôt de la requête. D'ailleurs, l'appelant ne prétend pas avoir porté la cause devant le Tribunal.

L'appelant ne conteste pas non plus la réalisation des conditions de l'art. 257d CO, en particulier l'existence d'un important retard de loyer, qui n'a pas été rattrapé dans le délai comminatoire.

Par ailleurs, le locataire invoque une exception de compensation irrecevable (ci-dessus, consid. 3), laquelle ne peut donc pas être examinée par la Cour.

En tout état, l'appelant ne rend pas vraisemblable qu'il aurait invoqué en compensation sa prétendue créance dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, de sorte qu'il ne serait de toute façon pas habilité à faire obstacle à la résiliation anticipée du bail pour ce motif (cf. par exemple ATF 119 II 241 consid. 6b/bb).

Toujours par surabondance de moyens, il faut relever que le locataire ne rend pas vraisemblable l'existence d'une créance résultant de la plus-value apportée aux locaux loués par des rénovations et/ou transformations qu'il aurait réalisées. En particulier, il ne rend pas vraisemblable l'existence d'un accord écrit de la bailleresse, lequel est exigé par l'art. 260a al. 3 CO pour que le locataire puisse prétendre à une indemnité à la fin du bail. De plus, selon l'art. 11.3.2 du contrat du 22 février 2013, le locataire a renoncé par avance à toute indemnité, ce qui est admissible (ATF124 III 149 - JdT 1999 I 119).

De surcroît, si la créance existait, le locataire aurait perdu, à l'ouverture de sa faillite le 8 mai 2014, le droit d'en disposer, dans la mesure où elle ferait partie de la masse active (art. 197 et 204 LP).

En définitive, il apparaît que l'état de fait est suffisamment établi et que la situation juridique est certaine, de sorte que le cas clair a, à raison, été admis.

L'appelant ne conteste pas les mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal sur la base de l'art. 337 al. 1 CPC.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé.

5. 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 20 octobre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1041/2014 rendu le 26 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15446/2014-8-SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. 1.1).*