

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16753/2013

ACJC/296/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MARS 2014

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2013, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Dominique Burger, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1128/2013 du 15 octobre 2013, expédié pour notification aux parties le 17 octobre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a ordonnée la jonction de plusieurs causes (ch. 1 du dispositif), a déclaré les requêtes irrecevables (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 (ch. 5).

Les premiers juges ont retenu que B_____ avait, dans le délai comminatoire, versé à A_____ une somme de 40'000 fr., que cette dernière avait imputé sur seize objets loués, alors que deux d'entre eux ne faisaient pas l'objet de la procédure en évacuation, et qu'elle avait également pris en considération, pour certains objets, un paiement concernant les loyers de janvier 2013 uniquement, alors que pour d'autres, elle avait pris en compte ceux de janvier et février 2013. L'état de fait n'étant pas clair, les conditions de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas réalisées.

- B. a.** Par acte expédié le 28 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : _____, la bailleuse ou l'appelante) a formé appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour admette le cas clair, condamne B_____ à restituer immédiatement les locaux objets de la procédure et ordonne à la force publique de procéder à l'expulsion immédiate de B_____ des objets, subsidiairement, à l'admission du cas clair pour l'appartement n° _____ à Genève et les arcades abritant les établissements "C_____", situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, "D_____" et "E_____", situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, à la condamnation de B_____ à restituer les locaux susmentionnés et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion immédiate desdits locaux, et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision.

Elle fait valoir que B_____ était en demeure de lui verser la somme de 244'400 fr., après versement d'un montant de 300'000 fr. opéré par celui-ci le 10 janvier 2013. Durant le délai de grâce, B_____ avait payé 40'000 fr. Ce dernier ne s'était pas opposé à l'imputation qu'elle avait opérée sur les divers objets remis à bail, de sorte que chacune des dettes s'était partiellement éteinte. La situation de fait était ainsi claire.

- b.** Par écriture spontanée expédiée le 5 novembre 2013, A_____ a transmis à la Cour trois arrêts rendus par la Chambre d'appel des baux et loyers le 31 octobre 2013, dans des causes opposant les parties.

c. Dans sa réponse du 14 novembre 2013, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboulement de la bailleresse. Il a indiqué que les mises en demeure portaient sur un montant de 207'900 fr., et non pas de 244'000 fr., de sorte que les décomptes étaient erronés. Des imputations avaient été faites sur deux appartements dont il n'était pas locataire. Par ailleurs, aucune explication n'avait été fournie par A_____ sur la répartition de la somme de 300'000 fr. qu'elle avait encaissée. La situation n'était ainsi pas claire, ce que les premiers juges avaient constaté à bon droit.

d. Par réplique spontanée du 25 novembre 2013, A_____ a souligné que deux baux avaient été conclus portant sur deux appartements. Elle a rappelé que B_____ n'avait pas émis de contestation sur la répartition de la somme de 40'000 fr. entre les divers objets remis à bail.

Le 26 novembre 2013, A_____ a versé à la procédure onze pièces nouvelles.

e. Par duplique du 9 décembre 2013, B_____ a derechef contesté avoir loué les appartements (110a et 410) dans l'immeuble sis _____. Aucune quittance n'avait été établie par A_____ concernant l'imputation de la somme de 40'000 fr. entre les locaux, de sorte que le paiement devait être enregistré sur la dette exigible.

Il a produit une nouvelle pièce.

f. Le 11 décembre 2013, les parties ont été avisées que la cause a été gardée à juger.

g. Le 6 janvier 2014, A_____ a versé à la procédure quatre pièces nouvelles.

h. Par détermination du 7 janvier 2014, B_____ a persisté dans ses précédentes conclusions.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. F_____, née _____, est propriétaire des immeubles sis _____ et _____, à Genève.

Elle est par ailleurs associée-gérante avec signature individuelle de la société A_____, active dans l'exploitation d'établissements publics.

b. Par jugement du 29 février 2012, le Tribunal de première instance, statuant sur requête commune, a prononcé le divorce de F_____ et B_____, en leur donnant acte de la liquidation de leur régime matrimonial de participation aux acquêts et de leurs rapports patrimoniaux, de sorte qu'ils n'avaient plus aucune prétention à faire valoir l'un contre l'autre.

c. F_____ loue depuis 2004 l'intégralité des appartements et des surfaces commerciales des immeubles précités à A_____.

d. B_____ exploite trois établissements publics ("bars à champagne") dans le quartier des Pâquis, sous les enseignes "C_____", "E_____" et le "D_____", qu'il dit avoir acquis en septembre 2011, à la suite de la liquidation du régime matrimonial.

Le premier se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ et les deux autres au rez-de-chaussée de l'immeuble situé F_____.

e. (a) Par contrat de bail à loyer précaire du 19 décembre 2011, A_____ a remis en location à B_____, pour un (sous) loyer fixé à 1'875 fr. par mois, charges comprises, l'arcade à l'enseigne "D_____". Le bail a été conclu pour une période initiale de six mois, dès son entrée en vigueur avec effet rétroactif fixée au 1^{er} septembre 2011 (art. 1), respectivement indiqué comme 1^{er} septembre 2010 (art. 2), soit jusqu'au 29 février 2012. A son échéance, les parties sont convenues de son renouvellement de trois mois en trois mois, sauf préavis de résiliation donné un mois à l'avance, au maximum jusqu'au 31 août 2013, date à laquelle le contrat de bail précaire devait être considéré comme bail commercial usuel (cause C/_____).

(b) Par contrat de bail à loyer précaire également du 19 décembre 2011, A_____ a remis en location à B_____, pour un (sous) loyer fixé à 3'750 fr. par mois, charges comprises, l'arcade à l'enseigne "E_____". Le bail a été conclu pour une période initiale de six mois, dès son entrée en vigueur avec effet rétroactif fixée au 1^{er} septembre 2011, soit jusqu'au 29 février 2012. A son échéance, il se renouvelait de trois mois en trois mois, sauf préavis de résiliation donné un mois à l'avance, au maximum jusqu'au 31 août 2013, date à laquelle le contrat de bail précaire devait être considéré comme bail commercial usuel (cause C/_____).

(c) Enfin, par contrat de bail à loyer précaire du 19 décembre 2011, A_____ a remis en location à B_____, pour un (sous) loyer fixé à 8'125 fr. par mois, charges comprises, l'arcade à l'enseigne "C_____". Le bail a été conclu pour une période initiale de six mois, dès son entrée en vigueur avec effet rétroactif fixée au 1^{er} septembre 2011, soit jusqu'au 29 février 2012. A son échéance, il était renouvelable de trois mois en trois mois, sauf préavis de résiliation donné un mois à l'avance, au maximum jusqu'au 31 août 2013, date à laquelle le contrat de bail précaire devait être considéré comme bail commercial usuel (cause C/_____).

f. Le 17 décembre 2012, A_____ a conclu avec B_____, pour son usage personnel, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement (loft) au dernier et 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____, pour un loyer mensuel (qui ne prévoit pas de charges) de 3'000 fr., réduit à 1'800 fr. dès le 1^{er} janvier 2012, eu égard aux liens unissant l'associée de la (sous) bailleresse à son (sous) locataire (cause

C/16757/2013). Le bail, qui intègre les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 2010), n'indique pas être conclu pour une durée déterminée.

Le même jour, A_____ a conclu avec B_____, pour lui permettre de loger les artistes étrangères employées dans ses bars à champagne, des baux à loyer à titre précaire, tous avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2011 pour une durée de six mois, renouvelable de six mois en six mois, moyennant un loyer mensuel de 1'000 fr. charges comprises. Ces baux concernent les 7 objets suivants, tous meublés :

- (a) Un appartement n° 512 de 2 ½ pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/_____);
- (b) Un appartement n° 5 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/_____);
- (c) Un appartement meublé n° 4 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/_____);
- (d) Un appartement n° 412 de 2 ½ pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/_____);
- (e) Un appartement n° 3 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/16766/2013);
- (f) Un appartement n° 2 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/_____);
- (g) Un appartement n° 1 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/_____).

Le même jour encore, A_____ a remis à (sous-sous) bail à B_____, avec effet au 1^{er} septembre 2009, un appartement de 3 pièces meublé situé dans l'immeuble sis _____, à Genève, pour un loyer mensuel fixé à 1'500 fr. charges comprises. A son échéance fixée au 31 octobre 2010, le bail (conclu avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2009) prévoit un renouvellement tacite d'année en année (cause C/_____).

A_____ sous-loue ce logement à F_____, qu'elle-même loue pour 1'320 fr., charges comprises.

Enfin, toujours en date du 17 décembre 2012, A_____ a conclu avec B_____ trois contrats de (sous) bail à terme fixe, "à l'usage exclusif d'habitation de Madame", portant sur les appartements meublés suivants :

(a) Un appartement n° 210 A de 3 ½ pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, pour un loyer mensuel de 1'000 fr. (qui ne comprend pas de charges (cause C/_____)). La durée du contrat, de trois mois, a été fixée avec effet rétroactif au 1^{er} mars 2012, jusqu'au 31 mai 2012;

(b) Un appartement n° 210 B de 3 ½ pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, pour un loyer mensuel de 1'000 fr. (qui ne comprend pas de charges) (cause C/_____). La durée du contrat, de trois mois, a été fixée avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2012, jusqu'au 31 décembre 2012;

(c) Un appartement n° 212 de 2 ½ pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, pour un loyer mensuel de 1'000 fr. (qui ne comprend pas de charges) (cause C/_____). La durée du contrat, d'un mois, a été fixée avec effet rétroactif au 1^{er} février 2012, jusqu'au 29 février 2012.

g. (a) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'arcade "D_____" (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 15'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de décembre 2011 à mai 2012, décembre 2012 et janvier 2013, 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. 282 CO.

Elle a résilié ce bail le 24 avril 2013 pour le 30 juin 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(b) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'arcade "E_____" (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 30'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de décembre 2011 à mai 2012, décembre 2012 et janvier 2013, 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. 282 CO.

Elle a résilié ce bail le 24 avril 2013 pour le 30 juin 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(c) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'arcade "C_____" (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 65'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de décembre 2011 à mai 2012, décembre 2012 et janvier 2013, 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. 282 CO.

Elle a résilié ce bail le 24 avril 2013 pour le 30 juin 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(d) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant du loft au 6^{ème} étage du F _____ (C/ _____), A _____ a mis en demeure B _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 11'900 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de décembre 2011 à mai 2012, décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle ajoutait mettre un terme, avec effet au 31 janvier 2013, à la réduction de loyer octroyée à bien plaie et donc requérir le paiement du loyer contractuel de 3'000 fr. dès le 1er février 2013.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(e) Par avis comminatoires distincts du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 512 de 2½ pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (C/ _____), l'appartement n° 5 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/ _____) et l'appartement n° 4 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (cause C/ _____), A _____ a mis en demeure B _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 12'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de janvier à juin 2012, août à décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ces baux le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité des sommes n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(f) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 412 de 2½ pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (C/ _____), A _____ a mis en demeure B _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période d'octobre à décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(g) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 3 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (C/ _____), A _____ a mis en demeure B _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 11'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de janvier à mai 2012, août à décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(h) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 2 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 9'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de février à mai 2012, septembre à décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(i) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 1 (studio) au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 10'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de janvier à mai 2012, septembre à décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(j) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 210A (studio) au 2^{ème} étage de l'immeuble sis F_____ (C/16762/2013), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de septembre 2012 et du 1^{er} décembre 2012 au 31 janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(k) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 210B de 3½ pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 5'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période d'avril à juin 2012, décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(l) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant de l'appartement n° 212 de 2½ pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (C/_____), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 8'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de mars à juin 2012, octobre à décembre 2012 et janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

(m) Par avis comminatoire du 30 janvier 2013, s'agissant du 3 pièces meublé situé dans l'immeuble sis _____ (C/16759/2013), A_____ a mis en demeure B_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'500 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} novembre 2012 au 31 janvier 2013, 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.

Elle a résilié ce bail le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, considérant que l'intégralité de la somme n'avait pas été acquittée dans le délai imparti.

h. Le 1^{er} février 2013, le conseil de B_____ a versé sur le compte de A_____ la somme de 40'000 fr., en libellant ce paiement "loyers janv-fév _____".

A_____ a réparti ce montant sur les trois arcades louées au _____, le loft loué au _____, les appartements 110A, 210A, 210B, 212, 410, 412 et 512 loués au _____, ainsi que les appartements n^{os} 1 à 5 loués au _____, ce dont elle a informé B_____. Elle a imputé ce montant au paiement des loyers de janvier et février 2013, exception faite de "C_____", et des appartements 110A et 410 du _____, pour lesquels elle n'a imputé ce paiement qu'aux loyers de janvier 2013. S'agissant du loft, elle a précisé que l'imputation pour les loyers de janvier et février 2013 tenait compte du fait qu'à partir du 1^{er} février 2013, le loyer était de 3'000 fr.

Elle a sur cette base retenu que B_____ restait débiteur, à l'échéance du délai comminatoire, des sommes suivantes :

- 11'250 fr. pour les loyers de décembre 2011 à mai 2012 et décembre 2012 (arcade "D_____", cause C/_____);

- 22'500 fr. pour les loyers de décembre 2011 à mai 2012 et décembre 2012 (arcade "E_____", cause C/_____);

-
- 63'050 fr. pour les loyers de décembre 2011 à mai 2012 et décembre 2012 (arcade "C _____", cause C/ _____);
 - 10'100 fr. pour les loyers de janvier à mai 2012 et décembre 2012 (loft sis _____, cause C/ _____);
 - 11'000 fr. pour les loyers de janvier à juin 2012, et août à décembre 2012 (appartement n° 512 de 2½ pièces au 5^{ème} étage du _____, cause C/ _____; appartement n° 5 au 1^{er} étage du _____, cause C/ _____; appartement n° 4 au 1^{er} étage du _____, cause C/ _____);
 - 2'000 fr. pour les loyers de septembre et décembre 2012 (appartement n° 210A de 3½ pièces au 2^{ème} étage du _____, cause C/ _____);
 - 4'000 fr. pour les loyers d'avril à juin et décembre 2012 (appartement n° 2 10B de 3½ pièces au 2^{ème} étage du _____, cause C/ _____);
 - 7'000 fr. pour les loyers de mars à juin 2012 et octobre à décembre 2012 (appartement n° 212 de 2½ pièces au 2^{ème} étage du _____, cause C/ _____);
 - 3'000 fr. pour les loyers d'octobre à décembre 2012 (appartement n° 412 de 2½ pièces au 4^{ème} étage du _____, cause C/ _____);
 - 10'000 fr. pour les loyers de janvier à mai 2012 et août à décembre 2012 (appartement n° 3 au 1^{er} étage du _____, cause C/ _____);
 - 8'000 fr. pour les loyers de février à mai 2012 et septembre à décembre 2012 (appartement n° 2 au 1^{er} étage du _____, cause C/ _____);
 - 9'000 fr. pour les loyers de janvier à mai 2012 et septembre à décembre 2012 (appartement n° 1 au 1^{er} étage du _____, cause C/ _____).

Pour l'appartement de 3 pièces au 7^{ème} étage du _____ (cause C/ _____), la (sous) bailleresse a considéré qu'aucun versement n'avait été fait dans le délai comminatoire.

Se fondant sur ce qui précède, la (sous) bailleresse a envoyé à son (sous) locataire les avis de congé précités.

i. Après la réception de chacun des congés, B _____, sous la plume de son Conseil, a invoqué une créance en compensation "d'au moins CHF 350'000.-", sans en préciser la nature et l'origine.

Parallèlement, il a contesté, en avril 2013, chacun des congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant principalement à

la constatation de la nullité des résiliations, subsidiairement à leur annulation, et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail.

j. Par requêtes du 30 juillet 2013 déposées au greffe du Tribunal le lendemain, A_____ a requis l'évacuation de B_____, pour chacun des objets remis à bail. Elle a indiqué que la créance compensante alléguée, qu'elle contestait, n'avait pas été invoquée durant le délai comminatoire.

k. Lors de l'audience du 14 octobre 2013 devant le Tribunal, les parties ont trouvé un accord s'agissant de l'appartement de 3 pièces meublé situé dans l'immeuble sis _____ (cause C/_____).

Pour les quatorze autres objets, A_____ a persisté dans ses conclusions. B_____ a conclu à l'irrecevabilité des requêtes. Chaque partie a déposé des pièces nouvelles.

A_____ a affirmé que les congés des arcades étaient définitifs puisque la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, vu le défaut de B_____ aux audiences, avait rayé les causes du rôle, en refusant le 12 septembre 2013 de lui accorder une restitution au sens de l'art. 148 al. 1 CPC. B_____ a indiqué avoir interjeté un recours contre cette décision, acte qualifié de tardif par A_____.

A_____ a par ailleurs soutenu qu'aucune contestation de congé n'avait été déposée à temps s'agissant de l'appartement n° 512 du F_____ (cause C/_____). La contestation de congé pendante en rapport avec cet objet au Tribunal était partant irrecevable, faute d'avoir été soumise à la conciliation, ce que B_____ a contesté.

Il a expliqué que A_____ n'avait pas la légitimation active, s'agissant des baux portant sur les arcades, puisqu'il y avait eu une subrogation de parties en sa faveur. Au surplus, il a soutenu s'être acquitté de l'intégralité des montants réclamés durant le délai comminatoire. Il s'est référé à ses mémoires de contestation de congé produits par devant le Tribunal des baux et loyers dont il ressort qu'il a payé, en sus des 40'000 fr., la somme de 300'000 fr., paiement que A_____ admet avoir reçu.

Concernant la demande en révision introduite par B_____ à l'encontre de son jugement de divorce, relative à la liquidation du régime matrimonial des époux, A_____ a produit une ordonnance du 13 septembre 2013 rendue par le Tribunal de première instance, rejetant la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles de B_____, visant à obtenir une restriction d'aliéner des biens de F_____.

B_____ a finalement indiqué que le montant total dû à titre de loyer pour l'ensemble des objets remis à bail depuis la conclusion des contrats s'élevait à

186'000 fr., alors qu'il avait réglé 340'000 fr., de sorte que A_____ avait perçu trop de loyers.

Le Tribunal a gardé les causes à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. **2.1** 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^{ème} édition, 2013, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle l'intimé conclut à la constatation de la nullité du congé. Compte tenu de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr., au vu des loyers des différents locaux remis à bail, objets de la présente procédure.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

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

2.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 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, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

3.2 Au vu des principes rappelés ci-avant, les pièces nouvelles produites par les parties sont irrecevables.

- 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; LACHAT, 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; 4A_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^{ème} 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 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).

En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit. n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair.

En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306).

4.2 Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

4.3 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

4.4 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 30 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 30 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 p. 160), 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).

4.5 En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (ATF 119 II 232 consid. 3; HIGI, in Zürcher Kommentar, n. 12 ad art. 257d CO).

4.6 Dans le cas d'espèce, l'appelante a notifié des avis de résiliation de bail à l'intimé le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013, pour défaut de paiement. L'intimé a saisi en avril 2013 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de requêtes, concluant principalement à la nullité des congés, subsidiairement à l'annulation de ceux-ci, et, plus subsidiairement, en prolongation de bail. L'intimé a également contesté le montant de la dette, compte tenu de l'ensemble des loyers dus depuis le début du bail jusqu'à l'envoi des mises en demeure. Il a finalement invoqué en compensation une créance d'au moins 350'000 fr. Dès lors, l'intimé a rendu vraisemblable ses objections.

Dans ces circonstances, l'état de fait ne peut pas être établi sans peine et la situation juridique n'est pas claire.

Il appartiendra au juge saisi de l'opposition au congé de statuer, le cas échéant en ordonnant des mesures probatoires, et de se prononcer sur le bien-fondé ou non des arguments de l'intimé.

Il lui appartiendra également de déterminer l'intention des parties quant à l'affectation qui était celle des paiements litigieux et d'interpréter les comportements concluants qu'elles avaient pu adopter, cela selon les règles posées par l'art. 18 CO et par les art. 85 à 87 CO.

Cette démarche, dont le résultat paraît manifestement incertain, à tout le moins douteux, a conduit à bon droit les premiers juges à constater que la cause présentait un degré de complexité et d'incertitude incompatible avec la procédure de cas clair requise par l'appelante.

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC ne pouvant pas être appliquée, en conformité avec l'art. 257 al. 3 CPC, les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur les requêtes de l'appelante.

4.7 L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 octobre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/1128/2013 rendu le 15 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16753/2013-7-SE.

Déclare irrecevables les pièces nouvelles déposées par A_____ et B_____.

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 Daniela CHIABUDINI, Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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. 2.2).