

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19472/2016

ACJC/595/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 18 MAI 2017**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2016, comparant par Me Enis DACI, avocat, rue Rodolphe-Toepffer 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Timo SULC, avocat, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.05.2017.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1124/2016 du 23 novembre 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ SA (ci-après également la locataire) à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne dont elle est responsable, l'arcade au rez-de-chaussée et le dépôt au sous-sol dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ (ci-après également la bailleuse) à requérir l'évacuation par la force publique d'A\_\_\_\_\_ SA dès le 15 janvier 2017 (ch. 2), a condamné A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 99'327 fr. 55 plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016 (date moyenne) (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies et que la locataire n'avait pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles feraient défaut. La bailleuse était ainsi fondée à donner congé, celui-ci respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

En continuant à occuper les locaux, la locataire violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail, et le Tribunal ne pouvait dès lors que prononcer son évacuation.

Sur la base de l'art. 337 al. 1 CPC, le Tribunal a également, sur requête de la bailleuse, prononcé l'exécution de l'évacuation, précisant que la bailleuse avait accepté de surseoir à son exécution jusqu'au 15 janvier 2017.

Les conclusions en paiement prises par la bailleuse, de 99'327 fr. 55, étaient justifiées par un décompte versé à la procédure, la locataire n'ayant ni allégué, ni prouvé avoir payé les sommes litigieuses.

Le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux (art. 257 al. 3 CPC), une telle condamnation prononcée pour la durée de l'occupation illicite équivalant à un jugement conditionnel, qui ne saurait être admis en matière de prétentions fondées sur l'art. 267 CO. Un tel jugement s'avérerait inexécutable en cas de litige survenant au sujet de la date ou des modalités de restitution des locaux.

- B. a.** Par acte expédié le 5 décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement. Ses conclusions tendent à ce que, principalement, la Cour de justice annule les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement entrepris. Puis cela fait et statuant à nouveau, elle a conclu à ce que la requête en évacuation soit déclarée irrecevable, à la confirmation du chiffre 5 du

jugement entrepris, à ce que le Tribunal dise que la procédure est gratuite et au déboutement de la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à la constatation de la nullité du congé donné par la bailleresse, au rejet de la requête en évacuation, à la confirmation du chiffre 5 du jugement, à ce que le Tribunal dise que la procédure est gratuite et qu'il déboute la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions. Plus subsidiairement, la locataire a conclu au constat de l'inefficacité du congé, au rejet de la requête en évacuation, à la gratuité de la procédure et au déboutement de la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions.

Sous chiffres 44 à 49 de son écriture d'appel, elle a soutenu qu'un accord tripartite avait été conclu et qu'un projet de convention avait été établi le 5 octobre 2016, que la bailleresse avait finalement refusé de signer.

La locataire a formé appel pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits. Elle a soutenu que le Tribunal avait violé les art. 257 CPC, 257d CO et 2 al. 2 CC en retenant que la requête en évacuation du 7 octobre 2016 pouvait être formée par la procédure du cas clair de l'art. 257 CPC, les conditions de cette disposition n'étant pas remplies en l'espèce, puisque tant l'état de fait que la situation juridique n'étaient pas clairs. Selon elle, le Tribunal aurait dû constater l'inefficacité du congé pour défaut de mise en demeure valable ainsi que la nullité du congé, la bailleresse ayant commis un abus de droit manifeste en initiant la procédure en évacuation.

**b.** Par réponse du 15 décembre 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement litigieux. Cela étant fait, elle a conclu à l'évacuation immédiate de la locataire de l'arcade louée ainsi qu'au versement à la bailleresse de la somme de 116'251 fr. 55 à titre d'indemnités pour occupation illicite et provisions pour chauffage/eau chaude et frais accessoires, pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2016 au 31 décembre 2016, avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2016. Elle a également conclu à l'exécution directe du jugement d'évacuation du 23 novembre 2016, à la condamnation de la locataire au paiement d'une amende pour violation des articles 52 et 128 CPC en présentant délibérément des allégués mensongers aux chiffres 44 et 49 de son appel, au déboutement de la locataire de toutes autres ou contraires conclusions, ainsi qu'à sa condamnation aux dépens.

La bailleresse a indiqué que les nouvelles pièces 18 à 21 produites par ses soins ainsi que ses conclusions amplifiées portant sur les indemnités pour occupation illicite étaient admissibles. La requête en cas clair était recevable, les faits de la cause étant susceptibles d'être immédiatement prouvés. Elle a affirmé également que l'appelante était débitrice d'indemnités pour occupation illicite ainsi que de provisions pour frais accessoires de 16'924 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> juin 2016 jusqu'à la fin du mois suivant la libération effective des locaux. Elle a ajouté que la condamnation au paiement de ces indemnités pouvait être réclamée en procédure

---

sommaire dès lors qu'elle respectait les conditions d'un cas clair. En outre, la locataire devait un intérêt compensatoire de 5% sur les indemnités pour occupation illicite.

**c.** Par courrier du 3 janvier 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

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

**a.** Le 3 mai 2011, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade au rez-de-chaussée et d'un dépôt au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> mai 2012 au 30 avril 2017, avec une clause de renouvellement pour une durée de cinq ans à défaut de résiliation par l'une des parties un an au moins avant la fin du bail.

**b.** Le montant du loyer a été fixé à 15'641 fr. par mois, indexé à l'ISPC, plus des acomptes provisionnels de charges mensuels de 1'283 fr.

**c.** Le 1<sup>er</sup> avril 2015, les parties ont conclu un avenant au contrat de bail réduisant le loyer à 12'000 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014 et jusqu'à la fin des travaux de rénovation dans l'immeuble, soit jusqu'au 31 décembre 2015. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer repasserait automatiquement au montant fixé par le bail, soit à 15'641 fr.

**d.** Par avis comminatoire du 10 février 2016, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 47'261 fr., à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2015 au 29 février 2016, plus frais de rappel et de mise en demeure, et l'a informée 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.

**e.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 21 mars 2016, résilié le bail pour le 30 avril 2016.

**f.** Par courrier du 5 août 2016, la régie C\_\_\_\_\_ en charge de la gérance de l'immeuble (ci-après : la Régie), a informé la locataire que puisque celle-ci entendait remettre son commerce et était à la recherche, avec l'aide de la Régie, d'un locataire de remplacement, et puisque l'arriéré était acquitté au 31 mai 2016, la Régie n'agirait pas en évacuation à son encontre. Le congé était suspendu pour que la locataire continue à rattraper l'arriéré. Toutefois, si l'arriéré devait se creuser à nouveau et si aucune reprise du bail n'intervenait, la bailleuse agirait en évacuation devant l'autorité compétente. Un bulletin de versement était joint,

permettant à la locataire de régler les mensualités de juin à août 2016 à réception du courrier.

**g.** Par requête déposée le 7 octobre 2016, la bailleuse a introduit action devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de la locataire. Elle a également pris des conclusions en paiement de la somme de 82'403 fr. 55 à titre d'indemnité pour occupation illicite et provision pour frais accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2016 au 31 octobre 2016, ainsi que les mensualités de 16'924 fr. jusqu'à la fin du mois suivant la libération effective des locaux, avec intérêts à 5% dès l'échéance moyenne de la période d'occupation illicite.

La bailleuse a fait valoir qu'en date du 10 février 2016, elle avait adressé une mise en demeure conformément à l'art. 257d CO, sommant la locataire de s'acquitter d'un montant de 47'261 fr. dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié. Pendant le délai comminatoire, la locataire avait versé un montant de 13'283 fr. mettant son compte à jour au 31 décembre 2015. Par courrier du 21 mars 2016, la bailleuse avait adressé, par courrier recommandé et simple, un avis de résiliation de bail en cas de demeure du locataire selon l'art. 257d CO, en la forme officielle, pour le 30 avril 2016. Les 12 avril, 10 mai et 25 juillet 2016, la locataire s'était acquittée respectivement des montants de 47'001 fr., 16'924 fr. et 9'628 fr. 45, mettant ainsi son acompte à jour au 31 mai 2016. La bailleuse a allégué que suite au courrier de la Régie du 5 août 2016, plus aucun versement n'avait été effectué et que l'arriéré s'élevait à 82'403 fr., la locataire n'étant à jour qu'au 31 mai 2016.

**h.** Une audience a été appointée au 23 novembre 2016. Le jour de l'audience, le conseil de la locataire, a déposé au greffe du Tribunal une écriture et un chargé de pièces.

**i.** Lors de l'audience du 23 novembre 2016, le Tribunal a restitué à la locataire son mémoire de réponse, considérant que cette écriture était irrecevable.

Sur le fond, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, et a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de 99'327 fr. 55, selon un décompte à jour versé à la procédure. Elle a également indiqué n'avoir reçu aucune déclaration de compensation dans le délai comminatoire. S'agissant de l'exécution du jugement, la bailleuse a accepté d'y surseoir jusqu'au 15 janvier 2017 pour permettre à la locataire de poursuivre son activité en décembre 2016.

La locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, considérant que les conditions du cas clair n'étaient pas remplies. Elle a fait valoir que la mise en demeure du 10 février 2016 n'était pas claire, car la locataire ne pouvait pas comprendre quel était le montant dû, au vu de la réduction de loyer qui lui avait été accordée jusqu'au 31 décembre 2015. Dès lors, le congé devait être considéré comme inefficace, car se fondant sur une mise en demeure incomplète. En outre, le congé

---

était abusif, car la bailleresse avait, par courrier du 5 août 2016, accepté de « suspendre » le congé et avait renoncé à agir en évacuation. La locataire avait par ailleurs cru de bonne foi qu'un accord pourrait intervenir sur la base du projet de convention qu'elle avait soumis à la bailleresse en octobre 2016. Enfin, elle a allégué que les travaux exécutés dans l'immeuble lui avaient occasionné un préjudice (baisse de chiffre d'affaires) dont la bailleresse répondait.

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

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Compte tenu des dernières conclusions, qui comprennent notamment une prétention en paiement de 82'403 fr. 55, la valeur litigieuse est supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte. L'appel est donc recevable, s'agissant du prononcé de l'évacuation et de la condamnation en paiement.

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 308 CPC).

**1.2** Le jugement querellé a été rendu en procédure sommaire par le Tribunal. C'est donc une décision finale de 1<sup>ère</sup> instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

**1.3** L'appel et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 CPC), de sorte qu'ils sont recevables. En revanche, l'appel joint formé par l'intimée dans son mémoire de réponse à la Cour du 15 décembre 2016, en tant qu'il concerne les conclusions en paiement, est irrecevable (art. 314 al. 2 CPC).

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

2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Cela étant, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

**2.2** Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont irrecevables, au regard de la jurisprudence sus rappelée, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. L'appelant soutient que le Tribunal a violé les art. 257 CPC, 257d CO et 2 al. 2 CC, en retenant que la requête en évacuation du 7 octobre 2016 pouvait être formée par la procédure du cas clair et en omettant de constater l'inefficacité du congé pour cause d'absence de mise en demeure valable ou la nullité du congé, la bailleuse ayant commis un abus de droit manifeste en initiant la présente procédure en évacuation.

**3.1** Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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. 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 des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). Ainsi, les cas

susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire (BOHNET, La procédure sommaire, in La procédure civile suisse, Neuchâtel, 2010, p. 214).

**3.2** La locataire soutient que l'état de fait est litigieux et qu'il n'est pas susceptible d'être prouvé, ce qui est démontré par ses contestations de l'état de fait.

La contestation par la locataire de l'état de fait implique que celui-ci est litigieux, ce qui, toutefois, ne l'empêche pas d'être susceptible d'être immédiatement prouvé. La bailleuse a prouvé avoir adressé à sa locataire un avis comminatoire le 10 février 2016. Elle a également prouvé, par la production du compte locataire au 7 octobre 2016, que la locataire n'avait pas réglé l'intégralité de l'arriéré dans le délai comminatoire et que des loyers restaient encore en souffrance. La bailleuse a également produit la lettre de congé du 21 mars 2016 pour le 30 avril 2016 adressé à sa locataire. Par conséquent, le bien-fondé du congé extraordinaire donné sur la base de l'art. 257d al. 1 CO a été immédiatement prouvé par la bailleuse.

La locataire affirme également que la situation juridique n'est pas claire, car le congé est inefficace pour cause d'absence de mise en demeure valable et parce que le congé est nul, la bailleuse ayant commis un abus de droit manifeste en initiant la procédure en évacuation.

En l'occurrence, l'application de l'art. 257d CO au cas concret s'impose de façon évidente, et ne nécessite de ce fait l'exercice d'aucun pouvoir d'appréciation de la part du juge, celui-ci ne devant, de surcroît, pas rendre de décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce.

Par conséquent, la procédure sommaire pour les cas clairs est applicable et la requête en évacuation du 10 octobre 2016 est ainsi recevable.

**3.3** Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Le courrier du bailleur doit clairement mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Enfin, le courrier

contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps. A défaut d'une telle menace de congé, le bailleur ne pourra pas valablement résilier le contrat (LACHAT, Le bail à loyer, édition 2008, p. 666-667).

**3.4** L'avis comminatoire du 10 février 2016 indique des loyers en souffrance pour les mois de décembre 2015 (12'000 fr.), janvier (15'641 fr.) et février 2016 (15'641 fr.). Le montant total réclamé de 43'282 fr. correspond à ce qui a été convenu entre les parties le 1<sup>er</sup> avril 2015 dans le cadre de leur avenant au bail, à savoir un loyer de 12'000 fr. jusqu'en décembre 2015, puis, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la reprise automatique du loyer de 15'641 fr. Les frais accessoires étant restés inchangés, le montant de 2'400 fr. pour les provisions des charges chauffage est correct (3 x 800 fr.), et il en va de même des provisions pour les frais accessoires de 1'449 fr. (3 x 483 fr.). Ainsi, si l'on se réfère au contrat de bail du 1<sup>er</sup> mai 2012 ainsi qu'à l'avenant au contrat de bail du 1<sup>er</sup> avril 2015, le détail du calcul est aisément établi et il n'y a aucune place pour l'erreur. La bailleuse a indiqué les totaux pour chaque poste, en indiquant la période pour laquelle ces montants étaient réclamés, à savoir de décembre 2015 à février 2016, ce qui permettait à la locataire de vérifier les montants sur la base des documents contractuels.

Il est incontesté que les loyers des mois de décembre 2015, janvier et février 2016 étaient exigibles et impayés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précise expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapporte notamment aux loyers impayés pour les mois de décembre 2015, janvier et février 2016, et que le montant dû à ce titre était de 43'282 fr. A réception de cet avis, l'intimée ne pouvait avoir aucun doute au sujet du bien-fondé ainsi que de l'exigibilité de cette créance, et du fait qu'elle était débitrice de trois loyers.

L'appelante a soutenu que la mise en demeure du 10 février 2016 n'était pas assez détaillée puisqu'elle ne différenciait pas les loyers réduits, respectivement non réduits des mois de décembre 2015, janvier et février 2016. Elle explique avoir pensé que les loyers des mois de janvier et février 2016 étaient de 13'283 fr. et non de 16'924 fr. comme convenu par l'avenant conclu. Ainsi, elle a versé en date du 11 février 2016 un loyer de 13'283 fr., mettant à jour son loyer au 31 décembre 2015. Le 10 mars 2016, soit toujours dans le délai comminatoire, elle a versé la somme de 13'283 fr. en faveur de la bailleuse, croyant, par erreur, mettre à jour son compte locataire au 28 février 2016. La locataire avait trois mois de souffrance et elle n'en a réglé que deux, indépendamment de son erreur sur les montants dus. Le retard de paiement accumulé n'a donc à l'évidence pas été rattrapé.

**3.5** La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non

équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (LACHAT, Le bail à loyer, édition 2008, p. 315).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. Toutefois, lorsqu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (art. 257d CO), le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LACHAT, op. cit., p. 316).

**3.6** Lors de l'audience du 23 novembre 2016, la bailleuse a indiqué n'avoir reçu aucune déclaration de compensation dans le délai comminatoire. Dans sa réponse du 5 décembre 2016, la locataire a fait état des travaux de rénovation entrepris par la bailleuse et des conséquences nuisibles sur son commerce ayant engendré un dommage de plusieurs centaines de milliers de francs. Toutefois, la locataire n'allègue pas avoir fait de déclaration de compensation auprès de la bailleuse durant le délai comminatoire. Ainsi, aucune question relative à une quelconque compensation n'a dû faire l'objet d'un examen.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions du cas clair étaient réunies.

**3.7** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Depuis l'expiration du terme fixé, l'intimée ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la partie requérante.

En continuant à occuper les locaux, elle viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

**3.8** Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement (art. 337 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la bailleuse a également requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation, ce à quoi le Tribunal a, à juste titre, fait droit.

Toutes les conditions au prononcé de l'exécution de l'évacuation étant remplies, la Cour de justice confirmera cette exécution, qui autorise la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 15 janvier 2017.

**3.9** Il n'apparaît pas que l'appelante ait usé de propos mensongers, ni usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires, de sorte que l'application de l'art. 128 al. 3 CPC, invoquée par l'intimée, n'entre pas en ligne de compte.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 5 décembre 2016 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1124/2016 rendu le 23 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19472/2016-8-SE.

Déclare irrecevable l'appel joint formé par B\_\_\_\_\_ le 15 décembre 2016.

**Au fond :**

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*