

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19908/2015

ACJC/208/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 FÉVRIER 2016

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____, Genève, appelants et
recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 novembre 2015,
comparant par Me Sabrina BOUKLIOUA, avocate, avenue Krieg 44, case postale 435,
1211 Genève 17, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, sise _____, Genève, intimée, représentée par **D_____**, _____, Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 février 2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 4 novembre 2015, reçu par les parties le 9 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement l'arcade n° 1_____ d'environ 80m2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____, ainsi que les places de parking extérieures n° 3_____ et 4_____ à la même adresse (ch. 1 à 3 du dispositif), autorisé C_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. a. Le 19 novembre 2015, A_____ et B_____ ont formé un appel contre ce jugement et un recours contre le chiffre 6 du dispositif de celui-ci, concluant principalement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour dise qu'ils ne doivent pas évacuer immédiatement les locaux en question.

b. Par arrêt du 27 novembre 2015, la Cour a dit que la requête d'effet suspensif formée par A_____ et B_____ était sans objet, dans la mesure où l'appel suspendait de par la loi les effets de la décision entreprise, mesures d'exécution incluses.

c. Le 10 décembre 2015, C_____ a conclu à la confirmation du jugement.

Elle a produit trois pièces nouvelles, à savoir les décomptes des paiements des locataires au 10 décembre 2015.

d. Les parties ont été informées le 4 janvier 2016 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le 21 mars 2013, A_____ et B_____, en tant que locataires, et C_____, bailleresse, ont conclu trois contrats de bail à loyer pourtant sur la location d'une arcade destinée à l'exploitation d'un café restaurant et de deux places de parking extérieures situées 2_____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 5'230 fr. par mois pour l'arcade et à 150 fr. par mois par place de parking.

b. Le 12 mai 2015, la bailleresse a envoyé aux locataires trois avis comminatoires, les mettant en demeure de lui régler dans les 30 jours les montants suivants : 15'426 fr. à titre d'arriéré de loyers, charges, prestations complémentaires, frais de rappel et de mise en demeure pour l'arcade, pour les mois d'avril et mai 2015;

400 fr. à titre de loyer, frais de rappel impayés et frais de mise en demeure pour chacune des places de parking pour avril et mai 2015.

La bailleresse informait les locataires de son intention de résilier le bail à défaut de paiement de la somme réclamée dans le délai imparti.

c. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleresse a notifié aux locataires le 23 juin 2015 trois avis officiels de résiliation du bail pour le 31 juillet 2015.

d. Ces congés ont été contestés par les locataires par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La procédure est toujours actuellement au stade de la conciliation.

e. Le 1^{er} octobre 2015, la bailleresse a déposé au Tribunal trois requêtes en protection du cas clair tendant au prononcé de l'évacuation immédiate de l'arcade et des deux places de parking, concluant en outre à être autorisée à faire exécuter le jugement sans délai par la force publique.

f. Par courrier du 27 octobre 2015 les locataires ont requis du Tribunal la suspension de la procédure d'évacuation jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure en contestation des congés.

Lors de l'audience du 4 novembre 2015 devant le Tribunal, ils ont en outre fait valoir qu'ils avaient cessé de payer le loyer en raison de défauts de la chose louée, dus à des travaux effectués par la bailleresse. Les loyers n'avaient cependant pas été consignés et la compensation n'avait pas été invoquée.

La bailleresse a quant à elle précisé que les montants dus étaient de 36'634 fr. 05 pour l'arcade et de 1'070 fr., respectivement 1'230 fr., pour les parkings.

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

D. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après dans la mesure utile pour la solution du litige.

EN DROIT

- 1.** Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les articles 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.
- 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

2.2 En l'espèce, les locataires contestent la validité de la résiliation du bail. Le loyer mensuel de l'arcade et des places de parking, charges comprises, s'élève à 5'530 fr. de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

2.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

2.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2.5 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

3. L'intimée a produit trois pièces nouvelles en appel.

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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'espèce, les pièces produites sont postérieures au jugement querellé de sorte qu'elles sont recevables.

- 4.** Les appelants font valoir que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC car une nouvelle audience de conciliation a été convoquée en février 2016 dans le cadre de la contestation du congé. Ils ne pouvaient en dire davantage "compte tenu de la confidentialité de la procédure". Le dépôt d'une requête en évacuation par la bailleuse relevait de la mauvaise foi, car ils n'avaient pas déposé de demande en réduction de loyer, pensant trouver une solution amiable au litige.

4.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

4.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109).

4.3 La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

4.4 Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO).

La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer. Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

4.5 Une procédure en expulsion par la voie du cas clair et une demande en annulation du congé n'ont pas le même objet, si bien que rien ne s'oppose au recours à la procédure sommaire, alors même qu'une requête en annulation du congé est pendante devant l'autorité de conciliation. Dans le cadre de son examen des conditions de l'expulsion, le juge du cas clair examine préjudiciellement si le congé est valable (ATF 141 III 262 consid. 4.2.1).

4.6 En l'espèce, contrairement à ce que font valoir les appelants, le seul fait qu'une procédure relative à la contestation du congé soit pendante au stade de la conciliation n'implique pas que les conditions du cas clair ne sont pas réunies.

En effet, dans un tel cas il incombe au juge du cas clair d'examiner préjudiciellement la question de la validité du congé.

Le Tribunal a retenu à cet égard que toutes les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO pour la résiliation du bail étaient réunies et les appelants n'allèguent pas que tel ne serait pas le cas.

La question de savoir si le dépôt par la bailleuse d'une requête en évacuation, postérieurement à la notification du congé, relève de la mauvaise foi est dénuée de pertinence s'agissant de trancher la question de la validité du congé.

Au demeurant, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que l'intimée agit de mauvaise foi en requérant l'évacuation des appelants, lesquels ne contestent pas l'existence d'un arriéré de loyer.

Il ressort à ce sujet du dernier décompte produit par la bailleuse que le montant de l'arriéré a augmenté depuis le prononcé du jugement puisqu'il est maintenant de 41'884 fr. 05 pour l'arcade et de 2'640 fr. pour les deux places de parking, le dernier versement des appelants étant intervenu le 4 juin 2015.

Le fait que ceux-ci se prévalent de défauts de la chose louée n'est quant à lui pas susceptible de faire échec à la validité du congé, dans la mesure où ils n'ont pas fait valoir la compensation en temps utile, à savoir dans le délai comminatoire.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le cas était clair, en ce sens que le bail avait pris fin dès le 31 juillet 2015 et que l'évacuation des appelants devait être prononcée dans la mesure où ceux-ci n'avaient plus aucun titre les autorisant à occuper les locaux.

5. Les recourants font valoir que l'évacuation immédiate avec l'autorisation du recours à la force publique prononcée par le Tribunal viole le principe de proportionnalité car ils exploitent un restaurant et ont des employés. Ils requièrent ainsi l'octroi d'un délai de six mois pour évacuer les locaux. Ils font en outre grief au Tribunal de n'avoir pas motivé sa décision sur les mesures d'exécution.

5.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

En application de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, le Tribunal de l'exécution peut en particulier prescrire une mesure de contrainte directe, telle l'évacuation d'un appartement par la force publique (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 4, ad art. 343 CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

5.2 En l'espèce, l'intimée a conclu devant le Tribunal à ce que l'exécution immédiate du jugement soit ordonnée et à ce qu'elle soit autorisée à faire exécuter sans délai celui-ci par la force publique.

Les recourants, pourtant représentés par avocat, ne se sont pas déterminés sur cette conclusion. Ils n'ont en particulier pas requis devant le Tribunal l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation.

Les allégués et conclusion présentés sur ce point par les recourants pour la première fois en deuxième instance sont nouveaux et partant irrecevables.

En tout état de cause, même si la conclusion nouvelle des recourants tendant à l'octroi d'un sursis de six mois pour l'évacuation avait été recevable, elle n'aurait pas été fondée. En effet, la résiliation du bail a pris effet au 31 juillet 2015 et les recourants n'allèguent pas avoir fait quelque démarche que ce soit en vue de rechercher de nouveaux locaux. L'on ne peut exiger de la bailleuse, qui n'a plus touché de loyer depuis le 4 juin 2015 et dont la créance est supérieure à 44'500 fr., de patienter plus longtemps.

Le jugement querellé doit par conséquent être entièrement confirmé.

- 6.** 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés par A_____ et B_____ le 19 novembre 2015 contre le jugement JTBL/1193/2015 rendu le 4 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19908/2015-8 SE.

Au fond :

Confirme le jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.