REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20548/2020 **ACJC/531/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 MAI 2021

Entre

A_____ SA, sise _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er décembre 2020, comparant en personne,

et

B_____ SARL, sise _____, intimée, représentée par E_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.05.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/919/2020 du 1er décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête de A_____ SA du 14 octobre 2020 à l'encontre de B_____ SARL (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte déposé le 18 décembre 2020 à la Cour de justice, A_____ SA forme recours contre ce jugement. Elle conclut à ce qu'il soit constaté que la mise en demeure du 13 juillet 2020 et la résiliation de bail du 17 août 2020 sont valables, à ce que B_____ SARL soit condamnée à évacuer immédiatement les locaux occupés, à ce qu'il soit ordonné à la force publique ainsi qu'à tout huissier judiciaire de procéder à l'expulsion de cette dernière, à ce que B_____ SARL soit condamnée à lui payer 3'000 fr. à titre de dommage pour occupation illicite d'août à décembre 2020, avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2020, 250 fr. à titre de dommage pour frais de rappel, mise en demeure et résiliation de bail, 600 fr. par mois jusqu'à évacuation dès le 1er janvier 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2021, 4'000 fr. pour les dégâts occasionnés à la porte de la chaufferie, 3'954 fr. 75 à titre de dégâts causés à l'installation électrique du local loué et 200 fr. à titre de dommages pour frais liés au non-respect de l'art. 7 du règlement des locataires.

Elle a produit des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 22 janvier 2021, B_____ SARL a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions.

c. A_____ SA a répliqué, persistant dans ses conclusions.

Elle a notamment produit des photos des locaux loués qu'elle indique avoir été prises le 3 février 2021.

d. En l'absence de duplique, les parties ont été avisées le 24 février 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ SA, sous-bailleresse, et B_____ SARL, sous-locataire, sont liées par un contrat portant sur un local de 25 m^2 au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ au D_____ [GE].

B_____ SARL s'acquitte à cet égard d'un montant de 600 fr. par mois, payable d'avance.

b. Le 13 juillet 2020, A_____ SA a mis en demeure B_____ SARL de lui verser d'ici au 27 juillet 2020 les loyers de juin, juillet et août 2020, soit 1'800 fr., ainsi que 250 fr. de mise en décharge de certains de ses déchets.

c. B_____ SARL a versé 1'200 fr. à A_____ SA le 13 août 2020.

d. Le 17 août 2020, A_____ SA a résilié le bail de B_____ SARL au motif qu'elle n'avait reçu le versement que d'un montant de 1'200 fr. le 13 août 2020 sur les 2'050 fr. réclamés.

Selon l'avis de résiliation joint à ce courrier, qui se réfère à la mise en demeure du "12 juillet 2020", l'arriéré de loyer s'élevait, ce jour-là, à 2'650 fr., soit quatre mois de location du 1er juin au 30 septembre 2020.

e. Par acte déposé au Tribunal le 14 octobre 2020, A_____ SA a requis l'évacuation de B_____ SARL et l'expulsion de celle-ci, ainsi que le paiement des sommes de 1'650 fr. à titre de "dommage" pour occupation illicite avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2020 et de 600 fr. jusqu'à l'évacuation de B_____ SARL, ainsi qu'à la condamnation de cette dernière à lui payer "les dégâts occasionnés à la porte de la chaufferie" ainsi que "le remboursement fait aux autres sous-locataires pour l'absence de chauffage dû à l'impossibilité d'ouvrir la porte pendant la durée de l'enquête pénale" et les "dégâts occasionnés à l'installation électrique du local loué ainsi qu'aux frais de contrôle fédéral d'installation électrique".

Elle a notamment produit un compte de loyer de B_____ SARL dont il ressort qu'au 13 juillet 2020, l'arriéré de loyer s'élevait à 1'430 fr.

f. Lors de l'audience devant le Tribunal du 1er décembre 2020, A_____ SA a indiqué que le montant dû s'élevait au jour de l'audience à 3'450 fr. Elle n'avait pas tenu compte du paiement du 8 juin 2020 de 1'200 fr., raison pour laquelle l'avis comminatoire portait sur un montant de 2'050 fr. alors que selon son décompte au 13 juillet 2020, l'arriéré s'élevait à 1'430 fr.

B_____ SARL s'est opposée à la requête. Elle a allégué avoir effectué divers paiements, pour lesquels elle ne disposait pas des preuves de paiement.

g. Dans son jugement du 1er décembre 2020, le Tribunal a considéré que la situation juridique n'était manifestement pas claire, relevant que, par avis comminatoire du 13 juillet 2020, A_____ SA avait mis en demeure B_____ SARL de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'050 fr. à titre d'arriéré de loyers pour les mois de juin, juillet et août 2020 ainsi que de frais de mise en décharge alors qu'à teneur du décompte produit par la requérante, l'arriéré n'était alors que de 1'430 fr., que B_____ SARL avait payé 1'200 fr. le 13 août 2020,

que le loyer du mois d'août 2020 n'était pas encore exigible et que A_____ SA n'avait pas établi que les frais de décharge en 250 fr. étaient dus par la locataire.

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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Lorsque le litige porte sur une décision prise dans le cadre d'une procédure en cas clair portant sur une requête en expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, le prononcé, par le Tribunal, de l'évacuation de l'intimé est contesté, de sorte que la voie du recours est ouverte, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. au vu du loyer des locaux loués de 600 fr. par mois.

1.2 La recourante produit des pièces nouvelles, qui sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Elles ne sont, en tout état de cause, pas déterminantes.

Pour le même motif, les conclusions nouvelles prises devant la Cour, qui diffèrent de celles prises devant le Tribunal et se fondent pour partie sur les pièces nouvelles et tendent notamment à chiffrer des postes dont la recourante avait demandé le paiement devant le Tribunal sans préciser le montant réclamé, sont également irrecevables.

Les conclusions tendant à la condamnation de l'intimée à effectuer divers paiements étaient en tout état de cause déjà irrecevables devant le Tribunal dans la mesure où elles n'étaient pas chiffrées (art. 84 al. 2 CPC), sans que la recourante explique en quoi les conditions de l'art. 85 al. 2 CPC étaient remplies.

1.3 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

2. La recourante conteste que le cas n'était pas clair. Elle soutient notamment que la mise en demeure pour le paiement du loyer du mois d'août 2020 était valable puisqu'à l'échéance du délai imparti, ledit loyer était exigible.

2.1

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC

permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 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 (art. 257 al. 3 CPC).

2.1.2 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 (al. 1). A 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 avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (arrêts précités et arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire: le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Si les conditions de l'art. 257d CO ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

2.2 En l'espèce, l'avis comminatoire du 13 juillet 2020 mentionnait que l'intimée devait payer les montants de 1'800 fr. à titre de loyers des mois de juin, juillet et août 2020 ainsi que 250 fr. à titre de dommage.

Le montant du loyer pour le mois d'août 2020 n'était cependant pas exigible le 13 juillet 2020 et ne pouvait dès lors pas faire l'objet d'une mise en demeure, même s'il était exigible à l'échéance du délai imparti. L'intimée pouvait toutefois aisément le remarquer et cette circonstance ne suffit pas à rendre inefficace ledit avis. Après déduction du loyer du mois d'août 2020, le montant réclamé à titre de loyers s'élevait à 1'200 fr., correspondant au loyers de juin et juillet 2020, étant relevé que le compte de loyer de l'intimée présentait un solde de 1'430 fr. à la date de l'avis comminatoire, de sorte que le montant réclamé n'excédait pas celui qui était dû.

L'avis du 13 juillet 2020 fixe cependant un délai de paiement au 27 juillet 2020, soit un délai inférieur à celui de 30 jours prévu par l'art. 257d al. 1 CO. En outre, l'intimée a effectué un paiement de 1'200 fr. le 13 août 2020, dont la recourante relève devant la Cour qu'il concerne les loyers de juin et juillet 2020. L'intimée a dès lors réglé, dans le délai de l'art. 257d CO, les loyers dont le paiement avait été valablement réclamé par la mise en demeure du 13 juillet 2020.

Pour le surplus, le montant de 250 fr. réclamé dans l'avis comminatoire à titre de frais d'évacuation de déchets n'est pas établi, pas plus que l'obligation de l'intimée de s'en acquitter.

Il n'est dès lors pas clair que l'intimée ne s'est pas acquittée des montants dont elle était débitrice dans le délai de l'art. 257d al. 1 CO.

Il sera également relevé, d'une part, que la résiliation du bail du 17 août 2020 se fonde sur un motif inexact, puisque l'avis de résiliation indique, de manière erronée, que les loyers des mois de juin et juillet sont impayés et, d'autre part, qu'aucun avis comminatoire n'a été valablement adressé à l'intimée pour les mois d'août et septembre 2020. L'avis de résiliation indique par ailleurs que l'arriéré de loyers s'élève à 2'650 fr., somme dont la recourante indique elle-même qu'elle est inexacte et comporterait une "faute de frappe" puisqu'un montant de 1'650 fr. aurait dû être indiqué.

Il n'est ainsi pas clair au sens de l'art. 257 CPC que l'évacuation de l'intimée peut être réclamée et que cette dernière peut être condamnée au paiement d'indemnités pour occupation illicite à la suite de la résiliation du bail. Il est par ailleurs précisé que l'intimée pouvait, dans le cadre de la présente procédure, contester que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réunies même si elle n'avait pas contesté le congé auparavant.

Enfin, la responsabilité de l'intimée pour des actes prétendument imputés au dénommé C_____, pour lesquels elle réclame le paiement de montants non prouvés, n'est pas établie.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'application de la procédure en cas clair n'étaient pas remplies et que la requête devait être déclarée irrecevable.

Le recours n'est dès lors pas fondé, de sorte qu'il sera rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 18 décembre 2020 par A_____ SA contre le jugement JTBL/919/2020 rendu le 1er décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20548/2020-8-SE.

Au fond :

Le rejette.

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 Nicolas DAUDIN, Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.