REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22559/2020 **ACJC/382/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 décembre 2020, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____ SARL, sise c/o Monsieur C_____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, case postale 5511, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/977/2020 du 17 décembre 2020, reçu par les parties le 7 janvier 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne dont il était responsable l'arcade d'environ 86 m^2 avec mezzanine, située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SARL à requérir l'évacuation par la force publique d'A_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 18 janvier 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel, respectivement recours, contre le jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair formée à son encontre par B_____ SARL, subsidiairement, à la constatation de l'inefficacité de la résiliation de bail du 28 septembre 2020 et, plus subsidiairement, à l'annulation de cette résiliation.

Il allègue des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle (pièce 23 : requête en réduction de loyer et en dommages-intérêts datée du 18 janvier 2021 et adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers).

b. Par arrêt du 27 janvier 2021, statuant sur la requête de restitution de l'effet suspensif formée à titre préalable par A_____, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement attaqué et a dit que ladite requête était sans objet.

c. Dans sa réponse du 1er février 2021, B_____ SARL conclut à la confirmation du jugement attaqué.

d. A_____ a répliqué le 15 février 2021, en persistant dans ses conclusions.

Il a allégué des faits nouveaux.

e. Les parties ont été informées le 8 mars 2021 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ SARL n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis au Tribunal et du Registre du commerce de Genève :

a. Par contrat du 28 septembre 2018, B_____ SARL (ci-après : B_____ ou la bailleresse)
- dont C_____ est gérant président et D_____ gérant - a remis à bail à A_____

(ci-après : le locataire) une "Arcade d'environ 86 m²/PPE avec Mezzanine d'environ 86 m², N° 1 au Rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ [GE], côté square du F_____", pour l'exploitation d'un tea-room avec petite restauration, pour une durée de cinq ans, du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2023.

Le loyer, échelonné et indexé dès le 1er octobre 2023, a été fixé mensuellement, charges de 135 fr. non comprises, à 4'500 fr. du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2020, 5'000 fr. du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 et 5'500 fr. du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2023.

Les parties ont prévu qu'en dérogation à l'art. 260a al. 3 CO, le locataire ne pourrait prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value qu'il aurait réalisés à ses frais et avec le consentement préalable écrit de la bailleresse dans les locaux loués (art. 5 des clauses additionnelles du bail).

L'immeuble est géré par la Régie G_____ SA (ci-après : la régie).

b. A_____ est inscrit depuis le _____ 2018 au Registre du commerce de Genève comme titulaire de l'entreprise individuelle "Restaurant H_____", sise rue 1_____ à Genève.

E_____, à qui le précité a remis la gérance de l'établissement, bénéficie d'une procuration collective à deux.

c. Par courrier du 15 mars 2020, A_____ a demandé à D_____ d'examiner la possibilité de le dispenser du paiement du loyer jusqu'à l'enlèvement de l'échafaudage qui allait être posé sur l'immeuble, d'une part, et jusqu'à l'amélioration de la situation sanitaire due au COVID-19, d'autre part.

d. Le 19 mai 2020, D_____ a accusé réception d'un courrier par lequel le locataire demandait à la ville de Genève l'autorisation d'installer la terrasse du restaurant "sur un espace autre que les places de parking devant [l']immeuble occupées par l'échafaudage pour la durée [des] travaux de rénovation des façades et de la toiture".

D_____ avait "noté deux zones de lignes jaunes" qui pouvaient "parfaitement convenir" à la terrasse "pour les quelques mois" du chantier. Il invitait le locataire à prendre contact rapidement avec la ville de Genève, qui "avec la crise du Covid-19 et la nécessité de soutenir les restaurateurs" était "bien plus flexible dans l'attribution de zone complémentaire pour les terrasses des cafés-restaurants".

e. Le 13 juillet 2020, E_____, faisant suite à une demande de D_____, a décrit à celui-ci la "situation globale du restaurant", à la suite du "lancement des gros travaux sur l'immeuble dès le mois d'avril" 2020, en concomitance avec la réouverture des établissements publics décidée par le Conseil fédéral. Le gérant

souhaitait obtenir l'aide du précité afin de conserver l'établissement "qui commençait à peine à être profitable moins d'une année" après sa reprise par lui-même.

f. Par courrier du 21 juillet 2020, le Service de l'espace public de la ville de Genève a informé E_____ de ce qu'il ne serait pas en mesure de l'autoriser à exploiter une terrasse en 2020, tout en étant conscient que le fait de ne pas pouvoir installer de terrasse en raison de l'emprise du chantier situé sur l'emplacement prévu était pénalisant pour l'exploitation du restaurant.

g. Par avis comminatoire du 20 août 2020, reçu le lendemain, la bailleresse, par l'intermédiaire de la régie, a mis en demeure le locataire, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO, de lui régler dans les 30 jours le montant de 9'507 fr., comprenant 9'270 fr. de loyers et charges de juillet et août 2020 (4'635 x 2), 129 fr. 30 de "frais de rappels antérieurs" et 107 fr. 70 de "frais de la présente mise en demeure (TVA 7.7% comprise)".

h. Par message électronique du 22 août 2020, A_____ a demandé à D_____ où en était "le remboursement de la perte de gain". En raison des travaux sur l'immeuble, l'arcade était pratiquement fermée et les échafaudages rendaient impossible l'installation de la terrasse. D_____ lui promettait depuis trois mois de faire le nécessaire, alors que la régie lui réclamait le paiement des loyers de juillet et août 2020. D_____ était invité à faire le nécessaire le plus tôt possible et à examiner la situation avec la régie.

Le 26 août 2020, D_____ a répondu à A_____ que ses "doléances sur les travaux des façades et l'emplacement de [la] terrasse ne [le] dispensaient aucunement du paiement de [son] loyer". Il avait proposé au gérant plusieurs emplacements possibles, mais celui-ci les avait tous refusés. Si le chantier en cours n'arrangeait sans doute pas les choses, il n'était pas responsable de la totalité des soucis de rentabilité de l'établissement, qui avait "déjà de la peine à tourner avant la Covid".

Par message électronique du 27 août 2020 à D_____, A_____ a contesté ce qui précède. "Pour le loyer" D_____ était au courant depuis trois mois. Il était difficile à joindre. S'il était entré en matière plus tôt, le locataire n'aurait pas eu "ce retard de loyer". D_____ était invité à dédommager le locataire pour la "perte d'argent" que l'échafaudage lui avait causée. Le locataire voulait éviter d'aller plus loin compte tenu du respect qu'il avait envers D_____.

i. Par circulaire du 14 septembre 2020, les locataires de l'immeuble de la rue 1_____ ont été informés du "planning prévisionnel rectifié" des travaux de réfection des façades, de la toiture et des parties communes. Les délais de dépose de l'échafaudage avaient été prolongés. La réfection des parties communes de l'immeuble devait débuter en octobre 2020. Les travaux de rénovation de la

chaufferie étaient en cours. La dépose des échafaudages était prévue entre le 17 novembre et le 1er décembre 2020.

Selon un avis du 16 novembre 2020 au locataire, d'autres travaux pouvant "engendrer ponctuellement quelques nuisances" étaient prévus durant la période du 16 novembre au 2 décembre 2020.

j. Par avis officiel du 28 septembre 2020, reçu le 30 septembre 2020, constatant que la situation comptable du locataire n'avait pas été remise à jour dans le délai imparti, la bailleresse, par l'intermédiaire de la régie, a résilié le bail avec effet au 31 octobre 2020.

k. Par courrier recommandé du 26 octobre 2020, l'ASLOCA, pour le compte du locataire, a informé la régie de ce qu'elle était chargée de contester la résiliation du bail, d'une part, et de faire valoir les prétentions de celui-ci en réduction du loyer et en dommages-intérêts, d'autre part. Après la fermeture obligatoire du restaurant en raison de la pandémie, qui avait induit une perte de chiffre d'affaires de 100%, A_____ avait été confronté aux conséquences du chantier extrêmement important en cours dans l'immeuble depuis mai 2020. Ce chantier avait non seulement rendu l'établissement invisible depuis la rue, mais avait également empêché l'installation d'une terrasse. Le locataire avait perdu la quasi-totalité de sa clientèle, engendrant une perte de chiffre d'affaires de 90% environ. Ainsi, le locataire sollicitait une réduction de loyer de 90% pendant toute la durée du chantier, ainsi que des dommages-intérêts de 5'000 fr. par mois pour la perte de bénéfice, sous réserve d'amplification.

Il déclarait compenser les loyers qui lui étaient réclamés avec les prétentions précitées.

Il en découlait que la résiliation du bail était inefficace.

Le locataire entendait également faire valoir que la mezzanine comprise dans le bail était inexploitable, ce que le bailleur savait. Le loyer avait ainsi été fixé sur une base erronée. A_____ avait été induit en erreur sur l'exploitabilité de la surface au moment de signer le bail. Il déclarait ainsi invalider ledit contrat pour ce qui concernait le montant du loyer et concluait à ce que celui-ci soit ramené à 30'000 fr. par année, charges non comprises, depuis le 1er octobre 2018.

l. Par acte du 27 octobre 2020, le locataire a contesté le congé du 28 septembre 2020 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (C/2_____/2020).

m. Par requête en protection des cas clairs du 10 novembre 2020, la bailleresse a requis du Tribunal l'évacuation du locataire et l'exécution directe de l'évacuation.

n. Lors de l'audience du Tribunal du 17 décembre 2020, B_____ a persisté dans ses conclusions, en alléguant que l'arriéré de loyer se montait à 29'310 fr.

Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête en cas clair, subsidiairement à l'inefficacité de la résiliation et à titre plus subsidiaire à l'annulation de celle-ci.

Il a déclaré que l'année 2020 avait été très mauvaise pour lui. Son restaurant, mis en gérance, avait souffert de la situation liée au COVID puis de l'installation de l'échafaudage au printemps 2020. Il était dans l'incapacité de payer les loyers à l'heure actuelle. La situation s'améliorerait lorsque les travaux seraient terminés. Il avait contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et allait tout prochainement déposer une demande en réduction de loyer et en dommages et intérêts.

Il était clair qu'il avait droit à une réduction de loyer et à des dommages-intérêts car son restaurant était inexploitable en raison des travaux. Il n'avait pas pu installer de terrasse contrairement à l'année précédente. Vu les circonstances extraordinaires de l'année 2020, il estimait être en droit d'invoquer la compensation car il était absolument impossible pour lui de payer son loyer.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, de l'arcade litigieuse était de 5'135 fr. lors de l'échéance du congé, de sorte que la voie de l'appel est ouverte en toute hypothèse.

1.2 Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, comme en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel, qui doit être écrit et motivée (art. 311 al. 1 CPC), est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai (cf. aussi art. 142 al. 3 CPC) et suivant la forme prescrits, de sorte qu'il est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 Seule la voie du recours est en revanche ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le recours doit aussi être motivé (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, le locataire ne formule aucune critique contre la décision du tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (consid. 4 du jugement attaqué et ch. 2 du dispositif du jugement), de sorte que le recours est irrecevable.

2. L'appelant produit une pièce nouvelle et forme des allégués nouveaux.

2.1 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 exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

2.2 Ainsi, la pièce nouvelle et les allégations nouvelles de l'appelant ne sont pas recevables, de sorte que la Cour examinera la cause sur la base du dossier qui se trouvait en mains du Tribunal.

Les conclusions de l'appelant qui vont au-delà de l'irrecevabilité de la requête sont irrecevables dans une procédure en protection du cas clair (cf. art. 257 al. 3 CPC).

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir admis l'application de l'art. 257 CPC, alors que l'état de fait était litigieux et la situation juridique n'était pas claire. D'une part, il avait apporté la preuve, ou à tout le moins la vraisemblance suffisante, du fait qu'il avait subi des nuisances importantes provenant du chantier entamé par la bailleresse et qu'il avait beaucoup souffert des conséquences de la situation sanitaire, ce qui avait rendu son commerce inexploitable depuis mars 2020. D'autre part, se posait la question de l'efficacité de la résiliation et de son annulabilité.

L'appelant admet qu'il n'a pas fait "sa déclaration de compensation formelle" dans le délai de 30 jours de la mise en demeure. Cependant, il avait déjà émis les mêmes prétentions par écrit auparavant, de sorte que la bailleresse était parfaitement informée de la situation et de ses demandes avant la mise en demeure. Retenir le contraire revenait à faire preuve de formalisme excessif. Par ailleurs, la bailleresse commettait un abus de droit en utilisant la voie de la résiliation de bail pour défaut de paiement, alors qu'elle n'avait jamais donné la moindre réponse au locataire et n'avait pas tenu compte de la situation difficile dans laquelle il se trouvait, en grande partie à cause du chantier de l'immeuble.

3.1

3.1.1 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).

Selon la jurisprudence, 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.

Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Fait partie de ces exceptions celle de compensation; le débiteur peut l'invoquer même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le

cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

3.1.2 Selon l'art. 257d 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; ce 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).

Le congé est inefficace notamment si le bailleur a accordé une remise de dette au locataire; la preuve en incombe à ce dernier (LACHAT, Le bail à loyer, 2ème éd. 2019, p. 880 et la référence citée).

Le locataire peut éteindre sa dette de loyer par compensation, c'est-à-dire en opposant à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur. La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire doit informer le bailleur de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. La déclaration du locataire doit exprimer clairement sa volonté de procéder à la compensation, et permettre au bailleur de comprendre quelles sont la créance compensée et la créance compensante, et quel est le montant de cette dernière. A défaut, la compensation est dépourvue d'effet (LACHAT, op. cit., pp. 380-381, note 87 et les références citées).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui

exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer).

Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente.

Cette restriction se justifie d'autant plus que 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. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). 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 consignant 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, 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.-2 et les références citées).

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, 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 (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées). L'annulation entre en considération notamment si l'arriéré a été réglé très peu de temps (un ou deux jours) après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps, ou encore si le bailleur a octroyé à son locataire des facilités de paiement (LACHAT, op. cit., p. 881 et les références citées).

3.1.3 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 précité consid. 4.3 et les références citées).

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

3.2 En l'espèce, le délai comminatoire pour le paiement des loyers de juillet et août 2020, faisant l'objet de la mise en demeure du 20 août 2020, venait à échéance le 20 septembre 2020. Il n'est pas contesté que l'appelant n'a pas versé (l'intégralité de) l'arriéré avant cette échéance. Par ailleurs, l'appelant n'établit pas que l'intimée lui aurait accordé une remise de dette ou octroyé des facilités de paiement après les contacts qu'il a eus entre mars et août 2020 avec le gérant de la bailleresse. Au contraire, le 26 août 2020, celui-ci a attiré son attention sur le fait qu'il n'était pas dispensé du paiement du loyer. De plus, l'objection de compensation n'a pas été invoquée avant l'échéance du délai comminatoire, mais pour la première fois le 26 octobre 2020. Dans ses précédentes discussions avec le gérant précité, le locataire a certes fait état des difficultés résultant du chantier de l'immeuble et notamment de l'absence de terrasse. Cependant, avant l'échéance du délai de grâce, il n'a évoqué à aucun moment de manière non équivoque l'existence et le montant d'une prétendue contre-créance en réduction du loyer et/ou en dommages-intérêts. Il n'a en outre pas cru bon de faire usage de la possibilité, dont il disposait, de consigner le loyer.

Il n'est à juste titre pas contesté que les autres conditions de l'art. 257d CO sont réalisées, de sorte que la validité de la résiliation doit être admise, en dépit du fait qu'une procédure en contestation du congé est actuellement pendante.

Dans la mesure où la bailleresse a fait usage d'un droit qui lui est réservé par la loi, il ne peut lui être reproché aucun abus de droit.

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions des art. 257 CPC et 257d CO étaient réunies et a ainsi prononcé l'évacuation immédiate du locataire. Comme indiqué, l'appelant ne critique pas les mesures d'exécution prononcées par les premiers juges, lesquelles sont par ailleurs conformes aux dispositions légales sur l'exécution des décisions (cf. notamment art. 343 al. 1 let. e CPC).

Le jugement attaqué sera donc intégralement confirmé.

4. Devant la juridiction des baux et loyers, il n'est pas perçu de frais judiciaires et il n'est pas alloué de dépens (art. 116 al. 1 CPC; art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 janvier 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/977/2020 rendu le 17 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22559/2020-8.

Déclare irrecevable le recours formé le 18 janvier 2021 par A_____ contre le même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.