

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/262/2015

ACJC/741/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 22 JUIN 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 février 2015, comparant par Me Dov Gabbai, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Anthony Walter, avocat, rue du Mont-de-Sion 12, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.06.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par contrat non daté, B \_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse) a remis à bail dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008 à C \_\_\_\_\_, dont D \_\_\_\_\_ était administrateur, le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue e \_\_\_\_\_ à Genève, pour l'exploitation d'un \_\_\_\_\_ (à l'enseigne "F \_\_\_\_\_").

Par quatre contrats non datés, elle a remis à bail à D \_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2008, les quatre appartements n<sup>os</sup> 23, 25, 33 et 35 aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du même immeuble. Le loyer mensuel de chaque appartement, payable par ordre permanent d'avance le 1<sup>er</sup> du mois, a été fixé à 1'700 fr., charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012.

Par contrat du 3 juin 2008, B \_\_\_\_\_ a remis à bail à G \_\_\_\_\_, fille de D \_\_\_\_\_, à compter de la même date, l'appartement n<sup>o</sup> 43 au 4<sup>ème</sup> étage du même immeuble. Le loyer mensuel, payable par ordre permanent d'avance le 1<sup>er</sup> du mois, a été fixé à 2'167 fr.

- b.** Par jugement du 13 juin 2013, le Tribunal de première instance a ordonné la dissolution de C \_\_\_\_\_ et sa liquidation selon les dispositions applicables à la faillite.

**c.** Selon un contrat daté du 17 octobre 2013, B \_\_\_\_\_ a remis à bail à A \_\_\_\_\_ (ci-après également : la locataire), inscrite le même jour au Registre du commerce et dont D \_\_\_\_\_ est l'administrateur, le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue e \_\_\_\_\_ à Genève (ci-après : les locaux commerciaux), pour l'exploitation d'un \_\_\_\_\_. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2018, renouvelable ensuite d'année en année, sauf résiliation notifiée par écrit six mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance le 10 du mois, a été fixé à 18'000 fr., TVA comprise, charges en sus.

- d.** Par courrier électronique du 23 septembre 2014 à 11h43, le conseil de la bailleresse a écrit à H \_\_\_\_\_, administrateur de celle-ci:

*"(...) Tu trouveras en annexe les lettres de commination pour les loyers du F \_\_\_\_\_ et les appartements 23, 25, 33, 35 et 43.*

*À noter que l'appartement 43 n'est pas loué par D \_\_\_\_\_ mais par G \_\_\_\_\_. Est-ce que cette personne (femme/fille?) habite réellement au e \_\_\_\_\_? Je n'ai pas trouvé son adresse dans les pages blanches.*

*Il convient d'envoyer chacune des lettres par recommandé séparément, en annexant à chaque fois, comme indiqué dans les lettres, les coordonnées de paiement (...)"*

---

**e.** Par lettre recommandée déposée à La Poste le 23 septembre 2014 à 17h24, la bailleuse a mis en demeure G\_\_\_\_\_ de verser le loyer de septembre 2014 de l'appartement n° 43, soit 2'167 fr., avant le 30 octobre 2014, sous menace de résiliation du bail. La lettre valait avertissement écrit au sens de l'art. 257d CO. Elle mentionnait que les coordonnées de paiement se trouvaient en annexe, mais ne comprenait aucune annexe. En revanche celles-ci (CCP 1\_\_\_\_\_) figuraient au pied du courrier.

Cette lettre n'a pas été distribuée et a été retournée à l'expéditeur.

**f.** Par avis de résiliation du 1<sup>er</sup> novembre 2014, annexé à un courrier recommandé du même jour, reçu par A\_\_\_\_\_ le 4 novembre 2014, faisant référence à un avis comminatoire du 23 septembre 2014, la bailleuse a résilié le bail relatif aux locaux commerciaux avec effet au 31 décembre 2014, au motif que l'arriéré n'avait pas été réglé dans le délai imparti.

**g.** Par quatre avis de résiliation séparés du 1<sup>er</sup> novembre 2014, annexés à quatre courriers recommandés du même jour, reçus le 4 novembre 2014 par D\_\_\_\_\_, faisant référence à des avis comminatoires du 23 septembre 2014, la bailleuse a résilié les baux relatifs aux quatre appartements n<sup>os</sup> 23, 25, 33 et 35 avec effet au 31 décembre 2014, au motif que les arriérés n'avaient pas été réglés dans le délai imparti.

**h.** Le 7 novembre 2014, la bailleuse a reçu un versement de 17'000 fr. de la part de G\_\_\_\_\_, ainsi que deux versements de 1'000 fr. et 8'967 fr. de la part de A\_\_\_\_\_.

**i.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2014, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en paiement, en annulation de congés et en constatation de droit. Ils ont conclu, préalablement, à la constatation de ce que le bail de l'appartement n° 43 n'engageait pas G\_\_\_\_\_, mais D\_\_\_\_\_, et de ce que le bail des locaux commerciaux n'engageait pas A\_\_\_\_\_ mais D\_\_\_\_\_ et, principalement, à la fixation du loyer mensuel des appartements n<sup>os</sup> 23, 25, 33 et 35 à 840 fr. et de celui de l'appartement n° 43 à 1'000 fr., au remboursement du trop-perçu (205'713 fr. à fin décembre 2014), ainsi qu'à la constatation de la nullité des congés donnés pour les locaux commerciaux et pour les cinq (*recte* : quatre) appartements.

Ils ont fait valoir dans cette procédure - pendante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers sous le n° 4\_\_\_\_\_ - que les congés relatifs aux locaux commerciaux et aux appartements n<sup>os</sup> 23, 25, 33 et 35 étaient nuls, faute d'avoir été précédés d'un avis comminatoire.

A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont contesté avoir reçu des avertissements écrits datés du 23 septembre 2014. Ils ont allégué que les seules correspondances reçues

portant la date en question consistaient en un relevé de compte concernant le loyer des appartements et une facture concernant le loyer des locaux commerciaux.

**j.** Par quatre requêtes en protection des cas clairs déposées le 7 janvier 2015 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), la bailleresse a requis l'évacuation de D\_\_\_\_\_ des appartements n<sup>os</sup> 23, 25, 33 et 35, ainsi que l'exécution directe de l'évacuation. Les causes ont été jointes sous le n° 5\_\_\_\_\_.

Le Tribunal a tenu une audience le 17 février 2015. La bailleresse a déclaré à cette occasion que le bail de l'appartement loué à G\_\_\_\_\_ n'avait pas été résilié en raison du versement par celle-ci de la somme de 17'000 fr. le 7 novembre 2014.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'avait reçu que deux des envois recommandés du 23 septembre 2014.

Par jugement du 17 mars 2015, communiqué pour notification aux parties le 25 février 2015, le Tribunal a déclaré irrecevables les requêtes en évacuation. Il a considéré que si la bailleresse avait bien établi l'envoi des avis comminatoires du 23 septembre 2014 au locataire, elle n'avait pas produit les "*Track and Trace*" de ces envois recommandés permettant de démontrer leur notification au locataire ainsi que la date de celle-ci, étant rappelé que le locataire avait contesté les avoir reçus.

**k.** Par requête en protection du cas clair du 7 janvier 2015, la bailleresse a requis du Tribunal qu'il ordonne à A\_\_\_\_\_ de libérer de tous biens et de toutes personnes les locaux composés du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble sis au e\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC) et qu'il dise que faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procéderait avec l'assistance de l'autorité compétente.

B\_\_\_\_\_ a produit un courrier recommandé daté du 23 septembre 2014 adressé à A\_\_\_\_\_, par lequel elle mettait en demeure la locataire de verser le loyer de septembre 2014 des locaux commerciaux, soit 18'000 fr., avant le 30 octobre 2014, sous menace de résiliation du bail. La lettre valait avertissement écrit au sens de l'art. 257d CO. Elle mentionnait que les coordonnées de paiement se trouvaient en annexe, mais ne comprenait aucune annexe. En revanche celles-ci (CCP 1\_\_\_\_\_) figuraient au pied du courrier.

Elle a allégué que ce courrier se trouvait dans le pli recommandé n° 2\_\_\_\_\_, reçu par A\_\_\_\_\_ le 24 septembre 2014. Elle a produit le suivi postal (*Track and Trace*), dont il résulte que ce pli a été déposé à la Poste le 23 septembre 2014 à 17h24 et distribué le 24 septembre 2014.

I. Le 19 février 2015, le Tribunal a tenu une audience dans la présente procédure.

Le conseil de la bailleresse a déclaré qu'il avait lui-même rédigé la lettre comminatoire adressée à la locataire, que celle-ci ne comprenait pas d'annexe, que les coordonnées mentionnées étaient celles figurant au pied de la lettre et qu'il avait ensuite transmis celle-ci à l'administrateur de sa cliente par message électronique.

D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'avait jamais vu l'avis comminatoire produit par la bailleresse et que suite aux envois recommandés du 23 septembre 2014, il avait reçu les deux documents suivants (produits dans la procédure sous pièces 2.21 et 2.22 locataire) :

- une "*Facture/Loyer N°: 09/2014*" de 18'000 fr., datée du 23 septembre 2014, avec la mention "*recommandé*", adressée à A\_\_\_\_\_, portant sur le loyer des locaux commerciaux de septembre 2014, "*à virer avant le 10 du mois au compte CCP: IBAN: 3\_\_\_\_\_*";

- un "*Relevé de compte loyer e\_\_\_\_\_*", daté du 23 septembre 2014, avec la mention "*recommandé*", adressé à D\_\_\_\_\_, portant sur les loyers de septembre 2014 des cinq appartements pour un total de 8'967 fr., "*à virer avant le 10 du mois au compte CCP: IBAN: 3\_\_\_\_\_*".

L'administrateur de la locataire a précisé qu'il ne s'était pas "inquiété", puisqu'il avait déjà reçu des documents semblables. La locataire a produit (sous pièce 13) divers documents de teneur analogue aux deux précités, à savoir trois factures datées des 1<sup>er</sup> octobre, 1<sup>er</sup> novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2014, relatives aux loyers d'octobre, novembre et décembre 2014 des locaux commerciaux, ainsi que divers relevés de compte datés des 1<sup>er</sup> juin, 1<sup>er</sup> octobre, 1<sup>er</sup> novembre et 1<sup>er</sup> décembre, relatifs aux loyers des appartements de juin, octobre, novembre et décembre 2014.

L'administrateur de la bailleresse a déclaré qu'il n'avait pas de secrétariat et qu'il rédigeait lui-même sa correspondance. Il a admis avoir rédigé les documents produits par la locataire sous pièce 13, tous datés du début du mois, et contesté avoir établi le relevé et la facture datés du 23 septembre 2014 (pièces 2.21 et 2.22 locataire). Il a relevé que ceux-ci n'avaient pas les mêmes caractères et comprenaient des soulignements inhabituels. La bailleresse n'entendait pas déposer plainte pénale à l'encontre de D\_\_\_\_\_ pour faux dans les titres.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

**B.** Par jugement JTBL/220/2015 rendu le 19 février 2015, reçu par les parties le 26 février 2015, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle les locaux composés des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de

---

l'immeuble sis rue e\_\_\_\_\_ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après 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). Il a indiqué que la décision pouvait faire l'objet d'un appel à interjeter devant la Cour de justice dans un délai de dix jours à compter de sa notification.

Le Tribunal a considéré que la bailleresse avait établi avoir envoyé l'avis comminatoire à la locataire, les pièces produites par celle-ci n'étant pas propres à faire naître des doutes quant au contenu de l'envoi du 23 septembre 2014. La bailleresse avait en effet démontré que son conseil avait rédigé les avis comminatoires et les lui avait transmis pour signature et envoi et avait produit une copie de l'avis comminatoire envoyé à la locataire, accompagnée du "*Track and Trace*" confirmant la notification de ce pli. Par ailleurs, la locataire n'avait pas contesté avoir reçu le 4 novembre 2014 l'avis de résiliation du 1<sup>er</sup> novembre 2014. Enfin, le Tribunal a relevé les contradictions de la locataire, "soit pour elle D\_\_\_\_\_ ou celui-ci en son nom propre", qui avait allégué n'avoir reçu que deux avis recommandés envoyés par la bailleresse le 23 septembre 2014, alors même que celle-ci avait démontré que quatre lettres recommandées envoyées à cette date lui avaient bien été notifiées.

- C. a.** Par acte expédié le 9 mars 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair formée par B\_\_\_\_\_ et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal "pour tenue d'une nouvelle audience dans une composition différente".

Elle produit deux pièces nouvelles, à savoir le jugement rendu le 25 février 2015 par le Tribunal dans la cause 5\_\_\_\_\_ opposant la bailleresse à D\_\_\_\_\_ (pièce 126), ainsi que copie des pp. 12 et 13 du livret de récépissés de La Poste de la bailleresse (pièce 128.8, p. 2), dont il résulte qu'un envoi recommandé n° 6\_\_\_\_\_, expédié le 23 septembre 2014, était destiné à D\_\_\_\_\_.

**b.** Dans sa réponse du 18 mars 2015, B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris et à ce que la Cour ordonne à A\_\_\_\_\_ de libérer de tous biens et de toutes personnes les locaux composés du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble sis e\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC) et dise que faute de l'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué en persistant dans leurs conclusions respectives. Elles ont été avisées le 14 avril 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

---

## EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (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 l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 162'000 fr. (loyer de 18'000 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Par ailleurs, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

**2.2** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'acte du 9 mars 2015, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

**2.3.** Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC) et, en procédure sommaire, l'appel joint est également irrecevable (art. 314 al. 2 CPC).

Ainsi, les conclusions de l'intimée qui vont au-delà de la confirmation du jugement attaqué ne sont pas recevables.

**2.4** 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).

- 3.** 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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, le jugement rendu le 25 février 2015 par le Tribunal dans la cause 5\_\_\_\_\_ (pièce 126 recourante) a été communiqué aux parties postérieurement à l'audience du Tribunal tenue dans la présente cause le 19 février 2015, de sorte qu'il ne pouvait pas être produit en première instance. Par ailleurs, la copie des pp. 12 et 13 du livret de récépissés de La Poste de la bailleresse (pièce 128.8, deuxième page recourante) se trouvait dans l'exemplaire remis à l'appelante du chargé accompagnant la requête de l'intimée du 7 janvier 2015, mais non pas dans celui déposé au Tribunal. L'appelante ne pouvait pas la produire en première instance. Les deux pièces nouvelles sont donc recevables.

- 4.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fait application de la procédure en protection du cas clair, alors que l'état de fait était litigieux, que selon elle l'intimée n'avait pas prouvé le contenu du pli du 23 septembre 2014 et que la situation juridique n'était pas claire dans la mesure où les premiers juges avaient dû recourir à leur pouvoir d'appréciation.

**4.1** A teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à la double condition que l'état de fait ne soit pas litigieux, ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Dans les cas clairs, le demandeur dispose ainsi d'une voie particulièrement simple et rapide, en alternative aux procédures ordinaire et simplifiée

---

normalement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4, in SJ 2013 I 129).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par la partie adverse. Il est susceptible d'être prouvé immédiatement lorsque les preuves peuvent être rapportées sans délai et sans frais particuliers. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres. Nonobstant ces contraintes, le requérant doit rapporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Il n'y a pas de cas clair lorsque la partie adverse fait valoir des moyens motivés et concluants, qui ne sont pas susceptibles d'être écartés immédiatement au niveau factuel et sont propres à ébranler la conviction du juge. L'on n'attend pas de l'intimé qu'il rende vraisemblables ses exceptions et objections comme en procédure de mainlevée; en effet, il se peut que l'exigence de rapidité l'empêche de rendre vraisemblables ses arguments, alors qu'il pourrait en rapporter la preuve dans une procédure ordinaire. 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).

Selon l'art. 157 CPC, applicable également en procédure sommaire de protection des cas clairs, contrairement à ce que soutient l'appelante, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

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 en vertu d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/201 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair.

Lorsque les conditions du cas clair ne sont pas réalisées, le tribunal n'entre pas en matière et la requête doit être déclarée irrecevable (cf. art. 257 al. 3 CPC).

**4.2** En l'espèce, la bailleuse, qui supportait le fardeau de la preuve de la réception de l'avis comminatoire, ne pouvait que produire une copie de la lettre du 23 septembre 2014 et le suivi postal du pli recommandé posté le même jour à 17h24 et remis à la locataire le lendemain, ce qu'elle a fait. Par ailleurs, elle a établi que le 23 septembre 2014 à 11h43, elle avait reçu de son conseil *"les lettres de*

*commination*", à envoyer "*par recommandé séparément*" aux locataires des locaux commerciaux et des appartements. Son conseil a confirmé devant le Tribunal qu'il avait lui-même rédigé la lettre comminatoire destinée à l'appelante et qu'il l'avait transmise à sa cliente. De plus, la teneur de cette lettre correspond à celle du courrier envoyé le même jour à la locataire de l'appartement n° 43. Enfin, un avis comminatoire du 23 septembre 2014 est mentionné dans l'avis de résiliation du 1<sup>er</sup> novembre 2014, comme dans les quatre avis de résiliation concernant les appartements.

L'appelante ne conteste pas l'authenticité de l'avis comminatoire du 23 septembre 2014, mais allègue ne pas l'avoir reçu. Elle soutient que le pli qui lui est parvenu le lendemain ne contenait pas cet avis, mais une facture datée du même jour - dont l'intimée conteste l'authenticité - qu'elle a déposée à la procédure. Il n'apparaît toutefois pas plausible que la bailleuse ait établi le 23 du mois une facture portant sur le loyer du mois de septembre 2014, de surcroît avec la mention "*à virer avant le 10 du mois*", alors que contractuellement le loyer des locaux commerciaux était payable d'avance le 10 du mois, que le même jour, elle mettait en demeure la locataire de l'appartement n° 43 de payer le loyer de septembre 2014 avant le 30 octobre 2014, sous menace de résiliation du bail, et que toutes les autres factures et relevés de compte émis par la bailleuse, pour les appartements et pour les locaux commerciaux, sont datés du 1<sup>er</sup> du mois concerné. Ainsi, la facture produite par l'appelante est trop insolite pour permettre de douter de la véracité des allégations, corroborées par titres, de l'intimée. De plus, l'appelante n'a pas produit les enveloppes contenant les deux courriers qu'elle prétend avoir reçus le 24 septembre 2014, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier le numéro de dépôt à La Poste de ces deux envois. Enfin, dans la présente procédure, elle ne dit mot des trois autres plis recommandés qui sont parvenus à son administrateur le même jour. Celui-ci, dans les procédures 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ a allégué, respectivement déclaré, qu'il n'avait reçu que deux recommandés le 24 septembre 2014, ce qui est contredit par les pièces du dossier.

En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'intimée avait prouvé par titres que l'avis comminatoire était parvenu à la locataire le 24 septembre 2014 et que les allégations et pièces de la locataire n'étaient pas propres à ébranler leur conviction. L'appelante n'a donc pas fait valoir des moyens concluants et ses arguments pouvaient être écartés immédiatement. Dans la mesure où l'appelante ne conteste pas la réalisation des autres conditions de l'art. 257d CO, la situation juridique est claire. La procédure en contestation du congé visant les locaux commerciaux n'a manifestement aucune chance de succès, étant relevé que l'appelante ne reprend pas, dans la présente procédure, son argumentation selon laquelle le bail ne la lierait pas, mais engagerait la bailleuse et l'administrateur de la locataire.

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/220/2015 rendu le 19 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/262/2015-8 SE.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).*