REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26419/2020 **ACJC/682/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 MAI 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 février 2021, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Nicolas WYSS, avocat, place Edouard-Claparède 5, case postale 292, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.06.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/131/2021 du 23 février 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout tiers l'arcade commerciale d'une surface de 65 m^2 environ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] _____ avenue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ SA les sommes de 3'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2020, 3'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2020, 3'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2020, 3'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2020, 6'764 fr. 58 avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 2021(ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 8 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais, à l'annulation des chiffres 1, 2 et 4 de son dispositif et, cela fait, à ce que soit déclarée irrecevable la requête formée par B_____ SA, subsidiairement à ce que cette dernière soit déboutée de ses conclusions.

b. Dans sa réponse du 11 mars 2021, B_____ SA a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 30 mars 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ SA, sous-bailleresse, et A_____, sous-locataire, ont conclu le 16 mai 2019 un contrat de sous-location portant sur une arcade commerciale d'une surface de 65 m^2 environ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] _____ avenue 1_____ à Genève.

Le montant mensuel du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 3'800 fr., payable par mois et d'avance.

b. Par avis comminatoire du 6 février 2020, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 15'000 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1er novembre 2019 au 28 février 2020, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiel du 19 mars 2020, résilié le bail pour le 30 avril 2020.

d. A_____ s'étant acquittée des arriérés, le congé a été retiré.

e. Par avis comminatoire du 20 août 2020, B_____ SA a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 11'200 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1er juin au 31 août 2020, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Par courrier du 18 septembre 2020, A_____ a sollicité un délai supplémentaire pour s'acquitter du montant réclamé.

g. Constatant que le loyer du mois de septembre 2020 n'avait pas été versé, et considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiel du 7 octobre 2020, résilié le bail pour le 30 novembre 2020.

h. Par requête déposée le 21 décembre 2020, B_____ SA a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire et le paiement des arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite.

i. Lors de l'audience du 23 février 2021 devant le Tribunal, B_____ SA a persisté dans ses conclusions, les amplifiant au jour de l'audience de 1'252 fr. 70 pour le mois de décembre 2020 et 6'764 fr. 58 pour l'année 2021, plus 125 fr. 27 par jour dès le jour de l'audience.

A_____ a indiqué avoir effectué un versement le 26 novembre 2020 de 11'400 fr. et être en mesure de verser dans les jours suivants 7'600 fr., expliquant avoir connu une activité restreinte en raison de la crise sanitaire. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair, la sous-bailleresse ayant refusé de prolonger le délai comminatoire et le montant réclamé ayant été finalement versé. Elle a précisé en outre avoir contesté le congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et avoir sollicité une réduction de loyer.

B_____ SA a persisté dans ses conclusions, rappelant que A_____ avait encore une dette à son égard découlant d'un bail précédent.

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

j. Dans son jugement du 23 février 2021, le Tribunal a considéré que les 6 et 30 novembre 2020, A_____ avait déposé des actions, respectivement, en

annulation du congé et en réduction de loyer de 100% pour les mois de mars, avril et novembre 2020. Or, à teneur de ladite demande, aucune objection ou exception n'était avancée permettant de faire échec au cas clair. Bien au contraire, il n'était pas contesté que le montant réclamé n'avait pas été versé durant le délai comminatoire, que la partie bailleresse n'était pas tenue de prolonger à la requête de la locataire. La demande en réduction de loyer pour les mois de mars, avril et novembre 2020 ne saurait donc faire échec au cas clair, l'avis comminatoire portant sur le mois de juin à août 2020, de sorte que la bailleresse était fondée à résilier le contrat de bail. Depuis l'expiration du terme fixé, A_____ ne disposait ainsi plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de B_____ SA.

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).

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).

La locataire a contesté en l'espèce la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

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

2. La recourante conteste que les conditions de l'art. 257 CPC sont réunies pour prononcer son évacuation. Elle soutient que la résiliation de bail est contraire au principe de la bonne foi dans la mesure où elle avait sollicité un délai supplémentaire pour s'acquitter de la somme réclamée et où elle avait payé celle-ci avant l'échéance du délai de congé. Elle avait en outre contesté la résiliation devant la commission de conciliation en matière de baux et loyer.

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).

2.1.3 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).

2.2 En l'espèce, l'appelante "rappelle" à l'appui de son appel qu'elle a pris du retard dans le paiement de son loyer en raison de la baisse de son chiffre d'affaires due à la pandémie. Elle ne le rend cependant vraisemblable d'aucune manière et il apparaît que ses difficultés de paiement de son loyer sont d'ailleurs antérieures à la pandémie puisqu'elle avait reçu un premier avis comminatoire le 6 février 2020 déjà. De plus, l'intimée n'avait pas d'obligation de donner suite à la demande de l'appelante de prolongation du délai de paiement fixé dans l'avis comminatoire et le fait que le paiement des loyers en retard soit intervenu avant l'échéance du délai

de congé n'est pas déterminant. Ces circonstances ne permettent dès lors pas de considérer que l'intimée a agi de manière contraire à la bonne foi et que les conditions de l'art. 257 CPC ne sont pas remplies.

Enfin, en l'absence de toute contestation du non-paiement des arriérés de loyers et charges dans le délai imparti conformément à l'art. 257d CO, la validité de la résiliation est claire et le fait que l'appelante ait contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ne suffit pas en lui-même à faire échec à la requête.

Au vu de ce qui précède, les griefs soulevés ne sont pas fondés et le jugement attaqué sera confirmé.

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).

Les mesures d'exécution n'ayant pas été contestées, elles ne seront pas examinées.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 mars 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/131/2021 rendu le 23 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26419/2020-8-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Elodie SKOULIKAS, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.