REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26858/2019 **ACJC/238/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 FEVRIER 2022

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 février 2021, comparant tous deux par Me Daniela LINHARES, avocate, galerie Jean-Malbuisson 15, case postale 5522, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/453/2021 du 12 février 2021, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'inefficacité des congés notifiés à C_____ par D_____ par avis officiels du 16 août 2019 pour le 30 septembre 2019, portant sur les bureaux en duplex de 48 m^2 situés aux rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble, sis, 1_____, à Genève, et la place de parking extérieure n° 2_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que les avis comminatoires du 1er juillet 2019 faisaient mention d'un délai de paiement de 20 jours, inférieur à celui de 30 jours prévu par l'art. 257d al. 1 CO, si bien qu'ils étaient nuls et les congés inefficaces.

B. **a.** Par acte déposé le 25 juin 2021 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent à ce que C_____ soit condamné à évacuer de tous ses biens et de toutes personnes le local commercial et la place de parking extérieure, et à ce qu'ils soient autorisés, faute d'exécution par C_____, à faire appel à la force publique.

Ils produisent des pièces déjà soumises au Tribunal et deux nouvelles pièces en lien avec le décès de feu D_____.

b. Dans sa réponse, non datée, déposée le 5 août 2021 au greffe de la Cour, C_____ conclut en substance au rejet de l'appel. Il expose connaître des difficultés financières en raison de la crise sanitaire et avoir de ce fait demandé au bailleur, le 11 février 2021, un délai au mois d'octobre 2021 pour payer ce qu'il devait, le temps qu'il puisse se remettre à travailler et gagner de l'argent. Il était par ailleurs resté plusieurs années sans chauffage et sans eau chaude et près de vingt mois sans électricité. Il attendait toujours que le store du premier étage soit réparé. Il paierait les loyers en souffrance avant la fin de l'année 2021, si le store abîmé était réparé dans l'intervalle.

Il produit des pièces nouvelles, à savoir des récépissés de paiement pour les bureaux et la place de parking extérieure entre janvier 2018 et novembre 2020.

c. Par courrier du 27 août 2021, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont produit une homologation d'un certificat d'héritier établi le 16 août 2021. Selon ce document, D_____, décédé le _____ 2021, a laissé comme seuls héritiers réservataires B_____ et A_____.

d. Par courriers des 26 août et 27 septembre 2021, C_____ a persisté dans ses conclusions et a exposé ne pas vouloir "*quitter le local*".

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe de la Cour du 28 septembre 2021 que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 1er juin 2006, feu D_____ (ci-après : "*le bailleur*") a remis à bail à C_____ (ci-après : "*le locataire*"), des bureaux en duplex de 48 m^2 situés aux rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble et une place de parking extérieure n° 2_____, sis 1_____, à Genève.

b. Le bail des bureaux était convenu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er juin 2006 au 31 mai 2011 et celui du parking pour une durée initiale d'une année, du 1er juin 2006 au 31 mai 2007. A leur échéance respective, les baux étaient renouvelables tacitement d'année en année.

c. Le loyer mensuel, charges non comprises (60 fr. par mois), a été fixé en dernier lieu à 960 fr. pour les bureaux et à 150 fr. pour le parking.

d. Par avis comminatoires du 1er juillet 2019, le bailleur a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 20 jours le montant de 6'010 fr. correspondant à "*6 mois de loyer à fr 960*", frais de mise en demeure de 250 fr. compris, et le montant de 1'300 fr., correspondant à "*9 mois de loyer à fr 150*", frais de mise en demeure de 250 fr. compris. Il l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO.

e. Les sommes susmentionnées n'ayant pas été réglées dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 16 août 2019, résilié les baux du locataire pour le 30 septembre 2019.

f. Par requête du 28 novembre 2019, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 31 août 2020 et portée devant le Tribunal le 29 septembre 2020, le bailleur a sollicité l'évacuation du locataire, assortie d'une autorisation de faire appel à la force publique.

g. Le locataire n'a pas donné suite à l'ordonnance du Tribunal du 26 octobre 2020 lui impartissant un délai au 26 novembre 2020 pour répondre par écrit à la demande.

h. Lors de l'audience du 12 février 2021 du Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions, les arriérés s'élevant à 1'920 fr. pour les bureaux et à 750 fr. pour la place de parc, au vu du dernier paiement effectué le 29 octobre 2020. Il a relevé que, bien que les avis comminatoires aient mentionné un délai de 20 jours pour le

paiement, le congé n'avait pas été donné avant 30 jours après les mises en demeure.

Le locataire a conclu au déboutement du bailleur. Il a exposé ses difficultés financières à l'origine des retards dans le paiement des loyers (il ne gagnait rien depuis décembre 2019), s'est plaint de différents défauts et a déclaré ne pas envisager de restituer les locaux, qu'il continuait à utiliser pour y travailler.

Les parties ayant renoncé aux plaidoiries finales, le Tribunal a gardé la cause à juger le 15 février 2021, à réception des avis comminatoires et de résiliation signés produits par le bailleur dans le délai qui lui avait été imparti à cette fin (ceux-ci n'ayant pas été produits précédemment).

i. D_____ est décédé le _____ 2021, laissant pour héritiers ses enfants, A_____ et "*B*_____" [nom de famille différent], (*sic*; devenu B_____ suite à un changement de nom).

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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 144 III 346 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_598/2018 du 12 avril 2019 consid. 1).

En l'espèce, les loyers annuels des objets litigieux s'élèvent respectivement à 12'240 fr. (charges comprises) et à 1'800 fr., de sorte que, en prenant en compte la période de protection de 3 ans, 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 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

1.4 Suite au décès de feu D_____, les droits et obligations résultant du contrat de bail ont passé à ses héritiers, soit aux appelants, A_____ et B_____ (né D_____), qui ont dès lors la capacité pour agir en tant que consorts matériels nécessaires (*cf.* art. 560, 602 et 653 al. 2 CC; ATF 116 Ib 447 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1).

2. Les parties produisent de nouvelles pièces.

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).

2.2 En l'espèce, les appelants ont produit des pièces nouvelles, à savoir l'acte de décès de feu D_____ et l'homologation du certificat d'héritier de ce dernier. Celles-ci étant postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, elles sont recevables.

Quant à l'intimé, il produit pour la première fois devant la Cour des récépissés de paiement de loyers des objets litigieux entre les mois de janvier 2018 et novembre 2020. Ces pièces étant antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et l'intimé n'ayant pas justifié leur production tardive, elles sont irrecevables.

3. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 257d CO, en déclarant inefficaces les congés du 16 août 2019 en raison d'une indication erronée du délai comminatoire de paiement dans les avis du 1er juillet 2019 (20 jours à la place de 30 jours).

3.1

3.1.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

3.1.2 Lorsque les conditions matérielles d'un congé extraordinaire posées par l'art. 257d CO ne sont pas remplies, la résiliation est inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_245/2017 du 21 septembre 2017 consid. 5).

Le Tribunal fédéral n'a toutefois pas tranché la question délicate et controversée de la sanction juridique qu'emporte la fixation d'un délai comminatoire trop court dans le cadre de l'art. 257d al. 1 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 2.2; 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 2).

Il s'est cependant déjà prononcé à plusieurs reprises sur l'abus de droit dans le cadre d'une résiliation extraordinaire pour retard de paiement (art. 257d CO). Il a qualifié d'abus de droit l'attitude consistant pour le locataire à se prévaloir, pour contester la validité du congé subséquent, du fait que l'avis comminatoire mentionnait un délai inférieur à celui prévu par la loi, alors qu'il n'entendait pas régler les loyers arriérés, quel que fût le délai qui lui aurait été imparti ou n'en avait pas été empêché en raison de la résiliation prématurée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_664/2018 du 12 mars 2019 consid. 6; 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 2; 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.5; 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.3; 4C.196/2006 précité consid. 2.2; 4C.88/2003 du 1er juillet 2004 consid. 3.2).

En d'autres termes, lorsque le locataire se trouve en retard dans le paiement du loyer au moment où le délai comminatoire lui a été notifié et au moment où le congé lui a été donné, le bailleur est en droit de se prévaloir de l'art. 257d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_245/2017 précité consid. 5).

3.1.3 Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. La situation générale en Suisse après l'apparition du coronavirus (COVID-19) et les conséquences générales des mesures prises dans le contexte doivent être considérées comme des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 5A_467/2020 du 7 septembre 2020).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers étaient payables par mois et d'avance et que l'intimé ne versait pas de façon régulière les loyers litigieux.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le délai comminatoire pour la place de parc était semblable à celui des locaux commerciaux, dans la mesure où ces deux biens ont été loués conjointement (*cf.* art. 253a CO), à savoir 30 jours.

L'intimé a exprimé à l'audience du Tribunal, qu'il n'avait pas l'intention de quitter les locaux et qu'il n'avait pas de revenus. Ainsi, il apparaît que même si un délai de 30 jours lui avait été imparti au terme des avis comminatoires, il n'aurait pas été en mesure de payer. Il n'a au demeurant précédé à aucun paiement. Il se trouvait en retard de paiement au moment où le délai comminatoire lui a été

notifié et au moment où le congé a été donné, plus de 30 jours après la mise en demeure. Ses allégations relatives à des défauts récurrents des locaux commerciaux loués n'y changent rien, dans la mesure où il n'a pas usé des procédures spécifiques pour y remédier, notamment de la consignation des loyers (*cf.* art. 259a CO).

Au vu de la situation d'espèce, il est constitutif d'abus de droit de considérer les congés comme inefficaces, motif pris de la mention erronée dans les avis comminatoires.

Partant, le jugement entrepris sera annulé en tant qu'il constate l'inefficacité des congés du 16 août 2019, pour le 30 septembre 2019. Il s'ensuit que, depuis l'expiration du terme fixé, l'intimé ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux des intimés. En continuant à occuper les locaux commerciaux et la place de parc extérieure, l'intimé viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

L'intimé, comparant en personne, n'a pas fait valoir de circonstance personnelle ni établi des conséquences particulières pour lui-même dues à la crise sanitaire, dont seules l'existence et les conséquences générales sont notoires, qui commanderaient de différer l'exécution de l'évacuation du local commercial qu'il occupe sans titre juridique depuis plus de deux ans.

Dès lors, la Cour statuera à nouveau en ce sens qu'il sera fait droit à la requête des appelants et que l'évacuation de l'intimé tant des locaux commerciaux que de la place de parking sera prononcée dès l'entrée en force du présent arrêt.

4. **4.1** Le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ).

4.2 La Cour n'étant pas compétente pour prononcer elle-même des mesures d'exécution, la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue sur les conclusions en exécution forcée prises par les appelants.

5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 183 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 juin 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/453/2021 rendu le 12 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26858/2019.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Condamne C_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne dont il serait responsable, les locaux commerciaux en duplex de 48 m^2 situés aux rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble, sis, 1_____ à Genève et la place de parking extérieure n° 2_____.

Retourne pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.