

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27571/2012

ACJC/382/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 30 MARS 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 juin 2014, comparant par Me Christophe A. Gal, avocat, 7, avenue Krieg, case postale 290, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ Zurich, intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.04.2015.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement du 10 juin 2014, expédié pour notification aux parties le surlendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la nullité du congé notifié le 18 juillet 2012 pour le 31 août 2012 par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ pour le dépôt de 10 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a déclaré valables les congés notifiés le 18 juillet 2012 pour le 31 août 2012 par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ pour l'arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève et ses dépendances, soit un dépôt de 10 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble, ainsi que pour les parkings n° 6 et n° 26 situés respectivement aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> sous-sol du même immeuble (ch. 2), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers dont elle serait responsable les locaux précités (ch. 3), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ trente jours après l'entrée en force du jugement (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies et ont nié le fait que les congés contreviendraient aux règles de la bonne foi, bien que l'arriéré ait été entièrement rattrapé trois jours seulement après l'échéance de la mise en demeure.

S'agissant du congé donné pour le dépôt de 10 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble litigieux, le Tribunal a relevé que ledit dépôt faisait dorénavant partie du bail de l'arcade, à titre de dépendance. Le Tribunal a dès lors déclaré ce congé nul, la résiliation donnée pour l'arcade incluant le dépôt.

Les premiers juges ont également donné suite à la requête d'évacuation et d'exécution directe de la bailleuse, les baux ayant valablement pris fin.

- B. a. Par acte expédié le 14 juillet 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, préalablement, à ce que l'effet suspensif soit octroyé à son appel et, principalement, avec suite de frais et dépens, à l'annulation des chiffres 2 à 5 du jugement entrepris et à l'annulation des résiliations qui lui ont été notifiées.

A l'appui de son appel, elle produit, outre une copie du jugement du Tribunal du 10 juin 2014, un avis de débit daté du 21 juillet 2012.

Le 15 juillet 2014, le greffe de la Cour a informé la locataire de ce que son appel suspendait automatiquement la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement, en vertu de l'art. 315 alinéa 1 CPC.

---

**b.** Dans sa réponse du 15 septembre 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à ce que les conclusions de sa partie adverse en annulation et mise à néant des chiffres 3 et 4 du jugement entrepris soient déclarées irrecevables, de même que la pièce nouvelle produite par celle-ci à l'appui de son appel. Au fond, elle conclut principalement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** A\_\_\_\_\_ a répliqué en date du 17 octobre 2014, soit dans le délai qui lui avait été octroyé par la Cour, et persisté dans ses conclusions.

**d.** Le Conseil de la bailleresse a écrit le 10 novembre 2014 à la Cour, afin de l'informer de ce que sa mandante n'entendait pas dupliquer.

**e.** Les parties ont été avisées le 12 novembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger, l'intimé ayant renoncé à dupliquer.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 1994, portant sur la location d'une arcade de 46 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et d'un dépôt de 10 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Il sera précisé que, initialement, le dépôt faisait l'objet d'un contrat de bail séparé, avant d'être inclus dans celui de l'arcade, à titre de dépendance, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'une bijouterie de luxe.

Parallèlement, les parties sont également liées par des contrats de bail à loyer portant sur deux emplacements de parking, n° 6 et n° 26, respectivement au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> sous-sol du même immeuble.

**b.** Le loyer de l'arcade et sa dépendance a été fixé à 16'174 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010, puis à 17'948 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> avril 2012 et enfin à 19'200 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> avril 2013.

Quant aux acomptes de charges, ils ont été fixés en dernier lieu à 350 fr. par mois.

Le loyer de l'emplacement de parking n° 6 au 3<sup>ème</sup> sous-sol a été fixé en dernier lieu à 107 fr. par mois, et celui du parking n° 26 au 4<sup>ème</sup> sous-sol à 400 fr. par mois.

Conformément aux clauses des baux, les loyers sont payables par mois d'avance.

**c.** Par pli du 13 mars 2012, la régie en charge de l'immeuble a mis la locataire en demeure de s'acquitter des loyers des mois de février et mars 2012 de l'arcade et

des deux emplacements de parking dans un délai de trente jours, faute de quoi les baux seraient résiliés en vertu de l'art. 257d CO.

**d.** Par courrier du 24 avril 2012, la régie a mis la locataire en demeure de lui verser la somme de 18'805 fr. correspondant au loyer de l'arcade (et du dépôt) et des deux emplacements de parking pour le mois d'avril 2012, dans un délai de trente jours, faute de quoi les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO.

**e.** Par pli du 14 juin 2012, la régie a mis une nouvelle fois en demeure la locataire, de régler la somme globale de 37'630 fr., correspondant aux loyers des objets susmentionnés pour les mois de mai et juin 2012, augmentée de frais de rappel à hauteur de 20 fr. Un délai de trente jours dès réception de la lettre était imparti à la locataire, sous menace de résiliation de son bail en application de l'art. 257d CO.

**f.** La mise en demeure a été distribuée le 15 juin 2012.

**g.** Le 4 juillet 2012, A\_\_\_\_\_ s'est acquittée du paiement de la somme de 18'805 fr. en faveur de la bailleresse.

**h.** La locataire n'est pas parvenue à démontrer, dans le cadre de la procédure de première instance, qu'un délai de paiement lui aurait été octroyé par les représentants de la bailleresse s'agissant du solde du montant réclamé dans la mise en demeure du 14 juin 2012.

**i.** Le 18 juillet 2012, la bailleresse a notifié à la locataire quatre avis de résiliation de bail, soit un pour l'arcade, un pour le dépôt et un pour chacun des emplacements de parking. Les quatre avis sont fondés sur le non-paiement des loyers, malgré la mise en demeure du 14 juin 2012.

**j.** Le 19 juillet 2012, la locataire a versé en faveur de la bailleresse, la somme complémentaire de 18'805 fr., soit le solde du montant réclamé par celle-ci dans le cadre de sa mise en demeure du 14 juin 2012, à l'exception des frais de rappel à hauteur de 20 fr.

**k.** Les congés ont été contestés par requête du 14 août 2012 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, enregistrée sous le numéro de cause C/1\_\_\_\_\_.

Non conciliée le 15 novembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 10 décembre 2012.

La locataire soutenait que les résiliations étaient contraires à la bonne foi, dans la mesure où elle avait acquitté l'arriéré de loyer très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire et avait tenté de joindre téléphoniquement la personne en charge du dossier au sein de la régie, afin de l'informer de ce bref retard. N'ayant pu joindre cette personne, elle avait demandé que celle-ci la rappelle.

---

**l.** Le 11 décembre 2012, la bailleresse a déposé une requête en évacuation par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, laquelle a été enregistrée sous le numéro de cause C/27571/2012.

Déclarée non conciliée le 8 février 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 6 mars 2013.

**m.** Lors de l'audience de débats principaux du 18 avril 2013, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/1\_\_\_\_\_ et C/27571/2012 sous le numéro de cause C/27571/2012.

**n.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives et la locataire s'est opposée aux conclusions en évacuation de la bailleresse.

**o.** Par écriture du 1<sup>er</sup> avril 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à réception desdites écritures.

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 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 BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd. n. 9 ad art. 308 CPC).

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 alinéa 1 lettre e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral

---

4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des différents objets, charges comprises, s'élève actuellement à 20'057 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3** 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.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**2. 2.1** Selon l'art. 317 alinéa 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).

**2.2** En l'espèce, l'avis de débit du 21 juillet 2012 produit par l'appelante n'est pas recevable, puisque rien n'empêchait celle-ci de le produire en première instance déjà.

**3. 3.1** En vertu de l'art. 257d 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 (al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase). Ce délai doit être, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase in fine). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, les parties s'accordent à dire que les conditions de l'art. 257d CO étaient en l'espèce réunies, ce que les premiers juges ont également constaté, à bon droit au vu des pièces versées au dossier.

**3.2** L'appelante soutient que les congés sont annulables, au motif qu'ils contreviennent aux règles de la bonne foi.

Un congé donné pour défaut de paiement peut être annulé sur la base des art. 271 ou 271a CO, sous réserve des motifs figurant aux art. 271a alinéa 1 lettres d et e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1). Le droit du bailleur de résilier le contrat de bail pour défaut de paiement du loyer s'oppose

---

à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive; le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant, le montant correspondant à un loyer ne l'étant quoi qu'il en soit jamais (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). L'annulation du congé pourra également être prononcée si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 et les références citées; 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011; ACJC/342/2013 du 18 mars 2013).

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 précité; ATF 120 II 105 consid. 3c; LACHAT, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO).

**3.3** En l'espèce, la Cour ne peut que constater, à l'instar du Tribunal, que les congés ne sont pas contraires aux règles de la bonne foi.

L'appelante soutient que l'arriéré a été soldé très peu de temps après l'échéance de la mise en demeure. En l'occurrence, son paiement est intervenu trois jours après celle-ci (puisque le 15 juillet 2012, trentième jour depuis la mise en demeure, était un dimanche). La question de savoir s'il s'agit-là d'un retard admissible au sens des jurisprudences précitées peut toutefois être laissée ouverte, dans la mesure où il est indéniable que la locataire ne s'est pas toujours acquittée à temps du loyer dans le passé, et a fait l'objet de mises en demeure de l'intimée reçues quelques mois auparavant.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera ainsi confirmé.

- 4.** Alors même qu'elle conclut également à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris, lesquels portent sur la question de l'évacuation de la locataire et de l'exécution directe de cette évacuation, l'appelante ne motive nullement son appel sur ces points. Elle a toutefois précisé, dans le cadre de sa réplique, que l'annulation des congés aurait pour conséquence évidente le rejet de la requête en évacuation de la bailleuse, de sorte que de plus amples développements juridiques étaient superflus, ce qui ne saurait être nié.

Ses conclusions à cet égard sont donc bien recevables, mais doivent être rejetées, dans la mesure où les congés sont valables et qu'elle n'émet au surplus aucune autre critique à l'égard des considérants du jugement portant sur ces points.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal doit être intégralement confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 alinéa 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 alinéa 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 14 juillet 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/646/2014 rendu le 10 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27571/2012-9-OSE.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2).*