

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27597/2012

ACJC/74/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 JANVIER 2016

Entre

A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2014, comparant par Me Giovanni CURCIO, avocat, rue du Cendrier 12-14, case postale 1207, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, p.a. _____, Genève, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 janvier 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/1458/2014 rendu le 15 décembre 2014, notifié aux parties par pli du 17 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable le terrain de 320 m² environ et bâtiments situés sur la parcelle sise _____, au _____, à Genève, a autorisé la B_____ à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès le 1^{er} juillet 2015 et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, les premiers juges ont retenu que la validité du congé extraordinaire du 23 octobre 2012, notifié en application de l'art. 257d CO, avait été admise implicitement dans le cadre du procès-verbal partiel de conciliation du 8 février 2013, à teneur duquel la bailleresse s'était engagée à remettre le bail en vigueur si le locataire respectait l'échéancier de paiement convenu; ce dernier ayant acquitté tardivement l'indemnité de mars 2013, la validité des paiements ultérieurs n'avait pas à être examinée. L'abus de droit soulevé par le locataire ne devait pas être examiné puisque le litige portait uniquement sur la question du respect par celui-ci des engagements de paiement pris dans le procès-verbal. La requête en évacuation de A_____ devait donc être admise.

S'agissant de la mise à exécution de l'évacuation, le Tribunal a estimé équitable qu'un délai au 30 juin 2015 soit imparti à A_____ pour quitter les locaux; ont été pris en compte l'absence d'urgence, la présence de deux employés salariés, les recherches de locaux de remplacement entreprises, la présence d'infiltrations d'eau récurrentes dans les locaux et le rattrapage de l'arriéré dans le paiement des indemnités mensuelles.

- B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 2 février 2015, A_____ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il a conclu à ce que la B_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) soit déboutée des fins de sa requête en évacuation déposée le 25 novembre 2013 et de toutes autres conclusions.

Il a soutenu, en substance, qu'en sollicitant son évacuation, l'intimée commettait un abus de droit manifeste alors même qu'il avait globalement respecté les engagements de paiement pris devant la Commission de conciliation le 8 février 2013. Il relevait également que la reprise de la procédure d'évacuation et le non-respect des termes de paiement n'étaient qu'un prétexte avancé par la bailleresse pour obtenir son départ en raison d'un plan localisé de quartier (PLQ) récemment entré en force; auparavant, la bailleresse s'était accommodée de ces légers retards de paiement et avait exprimé sa confiance dans sa capacité à s'acquitter de ses dettes. Dans ces conditions, poursuivre l'évacuation constituait un abus de droit.

b. Dans sa réponse du 3 mars 2015, l'intimée a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant.

Elle a relevé que le bail avait valablement été résilié pour défaut de paiement, avec effet au 30 novembre 2012; l'appelant n'avait jamais excipé de compensation pendant le délai comminatoire avec une réduction de loyer liée aux infiltrations d'eau dans les locaux, point qui n'avait jamais été évoqué auparavant; c'est à juste titre que les premiers juges avaient donc prononcé l'évacuation de l'appelant, les locaux étant occupé illicitement depuis le 1^{er} décembre 2012.

Le présent cas ne s'apparentait nullement aux cas d'abus de droit retenus par la jurisprudence; aucune garantie de paiement par une entité publique n'existait; les retards de paiement de l'appelant étaient récurrents et les indemnités réglées à des dates très variables et systématiquement par mois échu; l'intimée pouvait légitimement craindre un nouveau défaut de paiement et n'abusait pas de son droit en poursuivant la procédure d'évacuation. L'intimée ne s'était en outre pas accommodée de la situation en ne réactivant pas la procédure, puisqu'aucune reprise n'était prévue dans le procès-verbal du 8 février 2013 en cas de violation des termes de l'accord. Enfin, l'intimée n'avait pas pris prétexte de l'entrée en force du PLQ pour mener la procédure à son terme, puisqu'un congé ordinaire avait été notifié pour ce motif et qu'il faisait l'objet d'une procédure parallèle; elle se défendait donc de vouloir utiliser la présente procédure pour récupérer plus rapidement les locaux.

c. Dans sa réplique du 26 mars 2015, l'appelant a relevé les erreurs de frappe de son mémoire d'appel et précisé les dates de paiement des indemnités, l'intimée ayant confondu les dates de paiement et les dates de comptabilisation par la régie. Il a persisté dans ses précédentes conclusions.

d. Dans sa duplique du 30 mars 2015, l'intimée a précisé que ce distinguo de dates n'avait aucune influence; les indemnités des mois de février et mars 2013 avaient été réglées tardivement, même au-delà du mois échu et des délais convenus dans le procès-verbal. Elle a persisté, pour le surplus, dans ses précédentes explications et conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 15 avril 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. a. Selon contrat du 18 mars 2004, la B_____, en qualité de bailleuse, et A_____, en qualité de locataire, ont convenu de la location d'un terrain de 320 m² environ et des bâtiments sis _____, au _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un garage et d'un atelier de réparation pour véhicules automobiles.

Le bail était convenu pour une durée initiale de cinq ans débutant le 15 avril 2004 et échéant le 30 avril 2009. Il s'est ensuite renouvelé tacitement pour une nouvelle période de cinq ans.

Le loyer, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), a été fixé initialement au montant annuel de 25'080 fr. Il a été porté, dès le 1^{er} juillet 2007, au montant de 26'088 fr. par an, selon avis de majoration du 21 mai 2007.

Les conditions générales pour locaux commerciaux appliquées dans le canton de Genève (Edition 1996) étaient annexées au bail.

b. Par courrier recommandé du 11 septembre 2012, retiré le 12 septembre 2012, A_____ a été mis en demeure de régler, dans le délai de 30 jours, les loyers impayés pour la période du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012 représentant la somme de 6'522 fr. plus les frais de mise en demeure de 108 fr.

Il était précisé qu'à défaut de paiement du montant réclamé, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO.

c. Par avis officiel adressé le 23 octobre 2012, le bail a été résilié pour défaut de paiement, en application de l'art. 257d CO, avec effet au 30 novembre 2012.

L'avis a été réceptionné par A_____ le 24 octobre 2012.

d. En date du 7 décembre 2012, la B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation concluant à ce qu'A_____ soit condamné à évacuer immédiatement les locaux et à ce que l'exécution de l'évacuation soit ordonnée «*conformément aux articles 236 al. 3 et 337 al. 1 CPC et à l'article 26 LaCC*».

La cause a été inscrite sous numéro C/27597/2012.

A l'appui de sa requête, la bailleuse a produit le relevé des montants versés par A_____ pour la période de 19 avril 2004 au 5 décembre 2012.

e. Selon procès-verbal partiel de conciliation du 8 février 2013, les parties sont parvenues à un accord, dont la teneur est la suivante :

«LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

L'arriéré de loyer à fin février 2013 s'élève à CHF 8'804.-.

A_____ s'engage à effectuer ce jour un versement de CHF 2'174.-.

Il s'engage à verser d'ici au 15 mars 2013 le solde de l'arriéré de CHF 6'630.- plus l'indemnité du mois de mars.

Si ces engagements sont respectés, la bailleuse accorde un délai d'épreuve au locataire jusqu'à fin septembre 2013 pour vérifier la régularité des paiements.

Si les engagements susmentionnés sont respectés, le bail pourra être remis en vigueur au terme du délai d'épreuve (...).».

f. Le 22 octobre 2013, B _____ a notifié à A _____ un congé subsidiaire pour la prochaine échéance contractuelle du bail du 30 avril 2014; le congé était motivé par la volonté de la bailleuse de récupérer le terrain à la suite de l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) devenu exécutoire.

Le congé a été contesté et a fait l'objet d'une procédure parallèle inscrite sous numéro de cause C/25518/2013 actuellement pendante devant le Tribunal des baux et loyers.

g. A _____ n'ayant pas respecté les engagements pris le 8 février 2013, la bailleuse a sollicité la tenue d'une nouvelle audience devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers qui s'est déroulée le 28 octobre 2013 et lors de laquelle l'autorisation de procéder lui a été délivrée. Elle a saisi le Tribunal des baux et loyers par requête introduite le 25 novembre 2013 et a repris les conclusions prises à l'appui de la requête déposée en conciliation le 7 décembre 2012 (C/27597/2012).

h. Dans sa réponse du 4 février 2014, A _____ a contesté avoir accumulé un retard systématique dans le règlement du loyer et des indemnités pour occupation illicite des locaux. Il a soutenu que le loyer de novembre 2012, ainsi que les indemnités des mois de décembre 2012 à février 2013, avaient été réglés dans le délai du 15 mars 2013, le mois d'août 2013 l'avait été le 3 août, et les indemnités d'avril, mai, juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2013 avaient été payées par mois échu. Il avait donc globalement respecté les engagements pris lors de l'audience de conciliation et la date d'exigibilité des indemnités pour occupation illicite qui étaient, selon lui, payables par mois échu.

Il a allégué, en outre, que les locaux subissaient, depuis de nombreuses années, des infiltrations d'eau provenant de la toiture et qui s'étaient aggravées au fil du temps. Il était devenu impossible, depuis 2012, d'effectuer des travaux de mécanique. Du matériel avait été endommagé et des travaux en urgence avaient dû être entrepris à ses frais durant l'été 2012 en vue de réparer le toit du bureau. La situation était connue de la bailleuse depuis l'année 2013. Ces infiltrations rendaient l'exploitation du commerce irrégulière, ce qui s'accompagnait de difficultés financières et de retard dans le paiement du loyer et des indemnités.

Malgré ces circonstances et en décidant néanmoins de poursuivre la procédure d'évacuation, la bailleuse abusait manifestement de son droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Il concluait à ce que le Tribunal ordonne la comparution personnelle des

parties et l'audition de trois témoins; au fond, la bailleresse devait être déboutée des fins de sa demande en évacuation.

A l'appui de son mémoire, ont été produits onze récépissés postaux confirmant le paiement de la somme de 2'174 fr. en mains de la régie datés respectivement des 14 mars, 2 avril, 13 avril, 25 mai, 31 juillet, 31 juillet, 3 août, 11 septembre, 28 octobre, 9 novembre et 18 décembre 2013. Les récépissés ne spécifiaient pas le mois qui était réglé, ni à quel titre le paiement était effectué. Divers photographies des locaux, non datées, ont également été déposées, ainsi qu'une quittance de paiement de la somme de 5'184 fr. réglée par A_____ à C_____ pour divers travaux entrepris au _____ et trois attestations d'anciens employés de ce dernier établies les 27 et 30 janvier 2013 et confirmant la présence d'infiltrations d'eau dans les locaux et les dommages causés à du matériel entreposé dans le garage.

i. Lors de l'audience de débats du 10 mars 2014, le Tribunal a ordonné, avec l'accord des parties, la reconvoction de la cause au mois d'octobre 2014.

La régie, représentante de la bailleresse, a exposé qu'une audience de conciliation, relative à la contestation du congé ordinaire, devait se tenir en automne 2014; l'arriéré s'élevait à 6'522 fr, les indemnités des mois de janvier à mars 2014 étant impayées, mais elle avait *«confiance dans le fait que A_____, qu' [elle connaissait] depuis longtemps, réglera [it] cette dette et paiera [it] régulièrement le courant»*; elle souhaitait négocier avec ce dernier un délai de départ et il n'y avait pas d'urgence à faire trancher l'affaire compte tenu des délais de mise en œuvre du PLQ.

A_____ a indiqué que la question des infiltrations d'eau subies allait être incluse dans la négociation, mais qu'une demande de réduction de loyer n'était pas envisagée; il exploitait, dans les locaux, un garage-atelier avec deux employés; il allait chercher des locaux de remplacement; l'arriéré réclamé était dû aux investissements qu'il avait consentis pour régler les infiltrations d'eau qui entravaient la bonne marche de son travail.

j. Par courrier adressé au Tribunal le 6 octobre 2014, la bailleresse a sollicité la reprise de la cause invoquant l'échec de ses pourparlers avec A_____ et le retard de paiement accumulé qui s'élevait à 4'348 fr. Etait versé à la procédure et annexé au courrier un décompte des encaissements au 6 octobre 2014.

k. Lors de l'audience des débats du 24 novembre 2014, A_____ a déposé trois nouveaux récépissés postaux confirmant le paiement de la somme de 2'174 fr. en mains de la régie en date des 18 février, 9 mars et 13 mars 2013.

Il n'est pas contesté que les paiements du loyer, respectivement des indemnités pour occupation illicite, d'un montant de 2'174 fr., ont été effectués comme suit :

-
- Loyer de novembre 2012 : payé le 18 février 2013;
 - Indemnité de décembre 2012 : payée le 9 mars 2013;
 - Indemnité de janvier 2013 : payée le 12 mars 2013;
 - Indemnité de février 2013 : payée le 14 mars 2013;
 - Indemnité de mars 2013 : payée le 2 avril 2013;
 - Indemnité d'avril 2013 : payée le 13 avril 2013;
 - Indemnité de mai 2013 : payée le 25 mai 2013;
 - Indemnité de juin 2013 : payée le 31 juillet 2013;
 - Indemnité de juillet 2013 : payée le 31 juillet 2013;
 - Indemnité d'août 2013 : payée le 3 août 2013;
 - Indemnité de septembre 2013 : payée le 11 septembre 2013;
 - Indemnité d'octobre 2013 : payée le 28 octobre 2013;
 - Indemnité de décembre 2013 : payée le 9 novembre 2013.

A_____ a admis que les délais de paiements, qui devaient être effectués, à teneur du procès-verbal du 8 février 2013, le 8 février 2013 et le 15 mars 2013, n'avaient pas été respectés, sans que cela ne suscitât de réaction de la bailleresse; les indemnités pour occupation illicite n'étaient pas dues automatiquement d'avance, sauf stipulations expresses; il devait être tenu compte des infiltrations d'eau qui avaient accru les difficultés de paiement.

Le représentant de la bailleresse a persisté dans sa requête, rappelant que le procès-verbal du 8 février 2013 n'avait pas été respecté et précisé que les indemnités n'étaient, au jour de l'audience, pas à jour et qu'un retard de 6'522 fr. avait été accumulé, les indemnités étant réglées au 31 août 2014.

Le Tribunal a ordonné la clôture de l'administration des preuves et les plaidoiries finales; les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.2. En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 21'175 fr. (loyer mensuel de 2'175 fr. x 10 mois). La période de 10 mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, 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.

1.3. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite 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, 2ème édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure simplifiée retenue par les premiers juges dans le jugement entrepris (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

1.5. Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le

recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. L'appelant ne conteste pas la réalisation des conditions de l'art. 257d al. 1 CO, mais fait valoir que l'intimée agit contrairement à la bonne foi en requérant son évacuation. En sollicitant son évacuation, l'intimée commettrait un abus de droit manifeste; le loyer du mois de novembre 2012 avait été réglé avec 10 jours de retard seulement, sans réaction de la bailleuse; les indemnités pour occupation illicite pour la période de décembre 2012 à février 2013 avaient été réglées dans le délai du 15 mars 2013, convenu lors de l'audience de conciliation du 8 février 2013; l'indemnité du mois de mars 2013 avait été acquittée avec 18 jours de retard; enfin, les indemnités subséquentes étant payables par mois échu et non par mois d'avance, il avait globalement respecté les engagements de paiement pris devant la Commission de conciliation; l'indemnité d'octobre 2013 avait été réglée le 28 octobre 2013, jour de l'audience de conciliation; le 25 novembre 2013, jour du dépôt devant le Tribunal de la requête en évacuation par l'intimée, la situation des paiements était à jour, l'indemnité du mois de novembre ayant été acquittée le 7 novembre 2013.

2.1. A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

2.2. En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (ATF 119 II 232 consid. 3; HIGI, in Zürcher Kommentar, n. 12 ad art. 257d CO).

2.3. Le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 cons. 3). Tel est

également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer. Toutefois, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, et qui persistait dans la procédure en évacuation avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commettait un abus de droit, car il n'avait plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003 du 12 mai 2003).

Dans un arrêt du 3 avril 2006, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a également rejeté une requête en évacuation formée par un bailleur, qui avait résilié le bail pour défaut de paiement, puis avait conclu avec les locataires un accord de remboursement, lequel avait été scrupuleusement respecté par ceux-ci. L'Hospice général avait également donné des assurances au bailleur que l'arriéré de loyer serait comblé et que les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat. La bailleuse avait indiqué qu'en cas de respect de l'accord, elle ne solliciterait pas l'évacuation et avait elle-même demandé la reconvoation de la cause une année plus tard. Elle n'avait dès lors plus d'intérêt à requérir l'évacuation des locataires et celle-ci a été en conséquence considérée comme abusive (ACJC/377/2006 du 3 avril 2006).

Dans un arrêt du 8 novembre 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a également rejeté une demande d'évacuation formée par la bailleuse qui avait, après avoir résilié le bail des locataires, en application de l'art. 257d CO, accordé à ceux-ci un arrangement de paiement, en plusieurs mensualités. Les termes de l'arrangement étaient ambigus, mais devaient être interprétés selon le principe de la confiance et en défaveur de la bailleuse. La Chambre d'appel a admis que les locataires étaient fondés à retenir que la bailleuse avait renoncé à la résiliation de bail, en leur concédant des facilités de paiement. Elle a ainsi retenu que la bailleuse avait renoncé au congé notifié et qu'elle n'était dès lors plus fondée à réclamer le départ des locataires (ACJC/1319/2004 du 8 novembre 2004).

Dans un arrêt récent (ACJC/373/2014 du 24 mars 2014), il a été retenu que le bailleur n'abusait pas de son droit à requérir l'évacuation du locataire, alors même que l'arriéré avait été entièrement résorbé postérieurement à l'échéance du délai comminatoire et qu'une proposition - non acceptée par le bailleur - de régler 100 fr. par mois en sus des indemnités courantes pour couvrir la dette avait été faite.

2.4. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

2.5. Dans le cas d'espèce, l'intimé n'a pas contesté le congé extraordinaire notifié le 23 octobre 2012 en application de l'art. 257d CO. Aucune action en contestation du congé n'a été déposée et aucun motif d'annulabilité du congé n'a été soulevé dans le délai péremptoire de 30 jours visé à l'art. 273 al. 1 CO. Il n'y a donc pas lieu d'examiner le moindre grief qui tendrait à constater une attitude de l'intimé contraire à la bonne foi au moment de la notification du congé (cf. SJ 2005 I p. 310; arrêt du Tribunal fédéral 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2).

La nullité, respectivement l'inefficacité du congé, peuvent seules être soulevées au stade de l'évacuation (cf. arrêt du Tribunal fédéral précité consid. 4.2.2.). Or, l'appelant n'a pas pris la moindre conclusion en constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé. En effet, l'intimée a, par avis comminatoires du 11 septembre 2012, réclamé le paiement de la somme de 6'522 fr., correspondant à trois mois de loyers en retard, ainsi que 108 fr. de frais. Seul le montant de 2'174 fr. a été versé durant le délai de grâce. L'intégralité de la dette n'ayant pas été réglée, l'intimée a résilié le bail au moyen d'une formule officielle adressée à l'appelant le 23 octobre 2012, pour le 30 novembre 2012.

Les exigences matérielles et de forme de l'art. 257d CO ont ainsi été respectées par la bailleuse si bien que le congé n'est entaché ni de nullité ni d'un motif d'inefficacité.

Comme l'ont retenu les premiers juges, il est établi - et même reconnu par l'appelant - que le procès-verbal partiel de conciliation du 8 février 2013 n'a pas été respecté. Les paiements sont intervenus tardivement, en particulier le paiement de 2'174, effectué le 18 février 2013 en lieu et place du 8 février 2013 et l'indemnité pour occupation illicite du mois de mars 2013 acquittée 18 jours après le délai du 15 mars 2013 fixé dans le procès-verbal. Les échéances de paiement n'ont donc pas été scrupuleusement respectées.

L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que les indemnités pour occupation illicite subséquentes auraient été payées à temps. En effet, l'indemnité du mois de juin 2013 n'a été réglée que le 31 juillet 2013, soit un retard de 31 jours si l'on devait admettre que ladite indemnité fût payable par mois échu et non par mois d'avance comme soutenu par l'appelant. A ce titre, il y a lieu de relever qu'il est douteux que l'exigibilité de l'indemnité pour occupation illicite diffère de celle du loyer; doctrine et jurisprudence s'accordent en effet pour considérer que cette indemnité est due soit en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), ou sur l'acte illicite (art. 41 ss CO), soit en raison d'une relation contractuelle de fait (quasi-bail), à laquelle on applique par analogie les règles du bail à loyer (cf. LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 2.6 et références citées). Or, les conditions générales pour locaux commerciaux - édition 1996 - ont été intégrées au bail et prévoient le paiement du loyer par mois d'avance; il n'apparaît pas non plus que l'exigibilité des loyers ait été modifiée conventionnellement par la suite entre les parties, ce que l'appelant ne soutient

d'ailleurs nullement. Partant, il convient bien plutôt d'admettre que les indemnités pour occupation illicite, de par leur qualificatif de «quasi-loyer» suivent, en termes d'exigibilité, les règles applicables au loyer. En l'occurrence, le loyer étant payable par mois d'avance, il devait en aller de même s'agissant des indemnités pour occupation illicite. L'appelant ne saurait donc se prévaloir du fait que lesdites indemnités étaient payables par mois échus, ce qui conduit la Cour à retenir que les échéances de paiement ont été largement dépassées par l'appelant pendant la période probatoire instaurée par le procès-verbal du 8 février 2013.

En outre, le procès-verbal du 8 février 2013 conditionnait la remise en vigueur du bail au respect des engagements de paiement pris, soit d'une part le paiement de 2'174 fr. le 8 février 2013 et de 6'630 fr. plus l'indemnité de mars 2013 avant le 15 mars 2013, ainsi qu'à la régularité du paiement des indemnités courantes. Manifestement, les engagements pris n'ont pas été tenus par l'appelant, rendant inefficace l'accord pris. Dans ces circonstances, il ne peut donc être reproché à l'intimée d'avoir abusé de son droit en ayant repris la procédure d'évacuation devant les tribunaux.

Il apparaît également que les paiements ont été irréguliers, en particulier dans le courant de l'année 2014, ce qui a d'ailleurs conduit l'intimée à réactiver la procédure d'évacuation par courrier adressé au Tribunal le 6 octobre 2014. Le décompte annexé à cet envoi atteste qu'aucun versement n'est survenu avant le mois d'avril 2014, trois mensualités ont ensuite été versées en avril 2014, une à la mi-mai 2014, aucune au mois de juin 2014, puis trois nouveaux paiements en juillet 2014, aucune au mois d'août et une au mois de septembre. Cette irrégularité démontre des difficultés récurrentes de l'appelant dans le respect des échéances de paiement. L'intimée était autorisée, sans abuser de son droit, à mener jusqu'à son terme la procédure d'évacuation engagée en raison de craintes légitimes que de nouveaux retards ne surviennent à l'avenir, indépendamment de son projet de construction sur la parcelle abritant les locaux.

Il n'est donc pas établi que la décision de l'intimée ait été dictée par l'entrée en force d'un PLQ et soit un prétexte. Ce point est corroboré par le fait qu'un congé subsidiaire a été notifié à l'appelant le 22 octobre 2013 pour ce motif qui fait l'objet d'une procédure parallèle pendante auprès du Tribunal des baux et loyers.

Les situations mentionnées dans les jurisprudences cantonales citées ci-dessus ne sont ainsi nullement similaires à la présente espèce : aucune garantie de paiement de l'Etat n'a été offerte; les conditions posées pour un éventuel retrait du congé n'ont pas été respectées par l'appelant, qui a procédé à des paiements de manière très aléatoire alors que la régularité des paiements avait été exigée dans le cadre du procès-verbal du 8 février 2013.

Par conséquent, aucun abus de droit de l'intimée ne peut être retenu. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies et ont prononcé l'évacuation requise par l'intimée.

L'appelant sera débouté des fins de son appel et le jugement querellé sera confirmé.

- 3.** L'appelant ne conteste pas les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, à savoir la mise à exécution de l'évacuation par la force publique à compter du 1^{er} juillet 2015.

3.1. Par surabondance de droit, il y a lieu de relever que lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision d'évacuation, l'autorité doit tenir compte du principe général de proportionnalité. Dans tous les cas, l'ajournement doit être relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336).

3.2. En l'espèce, il apparaît que les premiers juges ont procédé à une pesée soigneuse des intérêts en présence. Le sursis de six mois peut certes apparaître long et constitutif d'une prolongation de bail de fait. Toutefois, il prend en compte les circonstances particulières du cas, soit le fait que l'appelant ait bénéficié de longs délais en l'absence d'une urgence particulière de l'intimée de récupérer les locaux, la présence d'employés et d'infiltrations d'eau qui ont compliqué l'exploitation des locaux, le fait que les arriérés, bien que constants, aient finalement été comblés et les recherches de nouveaux locaux par l'appelant.

Partant, le principe de proportionnalité a été respecté par les premiers juges.

Le jugement devra donc également être confirmé s'agissant de la mesure d'expulsion prononcée.

- 4.** Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse de 21'175 fr. dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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 recevables l'appel et le recours formés par A_____ contre le jugement JTBL/1458/2014 rendu le 15 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27597/2012-5 OSE.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. considérant 4 supra).