

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29103/2017

ACJC/1014/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 2 AOÛT 2018

Entre

A_____ **SA**, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mars 2018, comparant par Me Pascal JUNOD, avocat, rue de la Rôtisserie 6, case postale 3763, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, intimé, comparant par Me Jean-Charles SOMMER, avocat, rue du Vieux-Collège 8, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 août 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/281/2018 du 15 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne dont elle était responsable, les arcades, bureaux et locaux commerciaux situés au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} 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).

Le chiffre 1 du dispositif de ce jugement a été rectifié par jugement JTBL/289/2018 du 10 avril 2018, en ce sens que les locaux à évacuer sis _____, étaient précisés de la manière suivante : les bureaux de 118 m² au 1^{er} étage, le local de 110 m² au sous-sol et la surface de 75 m² au rez-de-chaussée, le local de 23 m² au rez-de-chaussée, le local de 118 m² au rez-de-chaussée, l'arcade de 62 m² au rez-de-chaussée et le dépôt d'environ 47 m² au sous-sol et le local de 100 m² au 1^{er} étage (ch. 2 du dispositif).

Ce dernier jugement a été reçu par les parties le 12 avril 2018.

- B. a.** Le 16 avril 2018, A_____ a formé appel contre le jugement du 15 mars 2018, rectifié par jugement du 10 avril 2018, concluant à son annulation et au déboutement de sa partie adverse de ses conclusions.

Elle a produit des pièces nouvelles.

b. Le 20 avril 2018 B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet.

c. A_____ a répliqué le 3 mai 2018, persistant dans ses conclusions.

d. Les parties ont été informées le 16 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ ayant renoncé à dupliquer.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Entre 1997 et 1999, A_____, en tant que locataire, a conclu avec B_____, en tant que bailleur, six contrats de bail à loyer portant sur la location des locaux suivants sis _____ à Genève :

- bureaux de 118 m² au 1^{er} étage, pour un loyer fixé en dernier lieu à 35'992 fr. par an, sans les charges;

- local de 110 m² au sous-sol et surface de 75 m² au rez-de-chaussée pour un loyer fixé en dernier lieu à 68'856 fr. par an charges non comprises;

- local de 23 m² au rez-de-chaussée, pour un loyer fixé en dernier lieu à 8'868 fr. par an charges non comprises;

- local de 118 m² au rez-de-chaussée, pour un loyer fixé en dernier lieu à 44'064 fr. par an charges non comprises;

- arcade de 62 m² au rez-de-chaussée et dépôt d'environ 47 m² au sous-sol pour un loyer fixé en dernier lieu à 40'704 fr. par an charges non comprises;

- local de 100 m² au 1^{er} étage pour un loyer fixé en dernier lieu à 37'944 fr. par an charges non comprises.

b. Par avis comminatoires du 16 août 2017, B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours les montants dus à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de mai à août 2017 et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier les baux liant les parties conformément à l'art. 257d CO.

c. Le 14 septembre 2017, A_____ a sollicité de B_____ une diminution de loyer au motif que la destination actuelle des locaux, à savoir la location/vente de _____, l'exploitation de _____ en sous-sol et la vente de produits _____ ne permettait pas de dégager un bénéfice suffisant. Elle ajoutait qu'en 25 ans de location aucun travail d'entretien n'avait été effectué, soulignant qu'il y avait des rats dans l'immeuble.

d. Considérant que les arriérés de loyer n'avaient pas été intégralement réglés dans le délai imparti, B_____ a, par avis officiels du 5 octobre 2017, résilié les baux pour le 30 novembre 2017.

e. Par six requêtes en protection des cas clairs déposées pour chacun des baux le 13 décembre 2017, B_____ a conclu à ce que le Tribunal prononce l'évacuation de la locataire et ordonne des mesures d'exécution directe.

f. Les six causes ont été jointes le 8 février 2018 sous le numéro C/29103/2017.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 15 mars 2018, la locataire a indiqué qu'elle ne contestait pas l'existence d'arriérés de loyer, relevant qu'elle n'avait les moyens de payer ni les arriérés, ni les loyers courants en 21'000 fr. par mois environ au total. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête relevant notamment qu'elle avait fait des demandes de travaux qui n'avaient pas abouti et que les locaux étaient en mauvais état.

Le bailleur a persisté dans ses conclusions, précisant que l'arriéré était de 171'280 fr. environ.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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 (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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux, charges non comprises, est de 21'000 fr. environ, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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).

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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 Les pièces nouvelles 3 à 6 déposées par l'appelante, qui sont toutes antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, sont irrecevables, car elles auraient pu être produites en première instance.

L'extrait du Registre du commerce produit sous pièce 2 appelante est quant à lui recevable car il vise un fait notoire.

3. Le Tribunal a considéré que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées de sorte que les résiliations des baux étaient valables. La locataire ne disposant plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, son évacuation devait être prononcée.

L'appelante fait valoir que le loyer est trop élevé par rapport à la rentabilité de son commerce et que l'intimé a refusé un changement de destination des locaux. Elle versait 10'000 fr. par mois et était disposée à restituer les locaux sis au 1^{er} étage. Les loyers des locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol étant de 14'000 fr., la différence de 4'000 fr. par mois était "éteinte par compensation" au vu de l'absence de travaux et de la présence de rats.

- 3.1 **3.1.1** Aux termes de l'art. 257 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. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. 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 sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce. La contre-créance opposée en compensation doit en outre pouvoir être prouvée sans délai (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014, consid. 5.2).

3.1.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO

dispose qu'à 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109).

Lorsque l'avis comminatoire est adressé par pli recommandé, il est reçu le jour où le locataire le retire au guichet postal. Sinon, il est réputé reçu le 7^{ème} et dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208, consid. 3.1.3; 140 III 244, consid. 5.1).

3.2 En l'espèce, l'appelante, qui reconnaît ne verser que 10'000 fr. par mois de loyer au lieu de 21'000 fr. depuis août 2017, admet ne pas s'être acquittée des arriérés de loyer réclamés dans le délai comminatoire imparti par l'appelante.

La contre-créance qu'elle invoque en compensation n'a pas d'effet libératoire car elle n'a pas été invoquée pendant le délai de grâce et son existence n'est pas rendue vraisemblable alors que l'intimé la conteste. Au demeurant, le montant allégué de cette contre-créance, en 4'000 fr. par mois, est insuffisant pour solder les arriérés de loyer.

Le fait que l'intimé ait refusé de consentir aux propositions de l'appelante tendant à modifier la destination des locaux n'est quant à lui pas pertinent car rien ne l'obligeait à accepter une telle modification du contrat de bail.

L'appelante ne conteste pour le surplus pas que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisés.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le bail avait valablement été résilié et que l'appelante n'avait plus de titre valable l'autorisant à se maintenir dans les locaux litigieux.

Les modalités d'exécution de la décision d'évacuation ordonnées par le Tribunal ne sont quant à elles pas contestées en appel.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

- 4.** Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 avril 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/281/2018 rendu le 15 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29103/2017 et rectifié par jugement JTBL/289/2018 du 10 avril 2018 dans la même cause.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.