REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4591/2021 **ACJC/1284/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 OCTOBRE 2021

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mai 2021, comparant par Me Mathias ZINGGELER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, intimé, représenté par D_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.10.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/425/2021 du 11 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de tout tiers dont ils sont responsables et de leurs biens l'arcade n° 5_____ de 52.80 m^2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 60ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ et B_____ à verser à C_____ la somme de 30 fr. (ch. 3), autorisé C_____ à prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès de E_____ en date du 8 octobre 1997 (ch. 4), déclaré irrecevables les conclusions en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.** Par actes déposés le 20 mai 2021 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé un appel et un recours contre ce jugement, identiques, sous réserve de conclusions un peu différentes. Ils ont conclu, en substance, au terme de ces actes, à l'annulation de ce jugement, subsidiairement des chiffres 1, 2, 4, 5 et 6 de son dispositif, et, cela fait, à ce que soit déclarée irrecevable la requête en évacuation déposée le 11 mars 2021 par C_____, subsidiairement à la confirmation du chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué et au déboutement du précité de toutes autres ou plus amples conclusions.

b. Dans sa réponse du 28 mai 2021, C_____ a conclu au rejet de l'appel et du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 9 juillet 2021 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les 7 octobre 1997 et 23 février 2011, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade n° 5_____ de 52.80 m^2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'920 fr. par mois.

Les locaux sont destinés à la vente de produits alimentaires _____.

b. Le 24 novembre 2020, les locataires ont rempli une demande d'exonération de 50-100% des loyers de novembre et décembre 2020 (programme VESTA 3a).

c. Par avis comminatoire du 10 décembre 2020, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'870 fr. à titre d'arriéré de

loyers et de charges pour la période du 1er novembre au 31 décembre 2020 ainsi que de frais de mise en demeure à hauteur de 30 fr. et les a informés 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.

d. Le bail a été résilié le 16 décembre 2020 pour la prochaine échéance contractuelle, le 30 septembre 2021, à la suite d'une mise en demeure adressée aux locataires le 25 novembre 2020, en raison de plaintes de certains locataires de l'immeuble relatives aux odeurs de cuisine émanant des locaux.

Ce congé a été contesté le 13 janvier 2021 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/2_____/2021).

e. Par courrier électronique du 13 janvier 2021, la régie a informé les locataires que le bailleur refusait de participer au programme VESTA 3a.

f. Le 20 janvier 2021, les locataires ont effectué un paiement de 1'920 fr. à titre de loyer pour le mois de novembre 2020.

g. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 20 janvier 2021, résilié le bail pour le 28 février 2021.

h. Les locataires ont contesté ce congé le 17 février 2021 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, se prévalant notamment du fait qu'il était contraire à la bonne foi dans la mesure où il leur avait été adressé alors qu'ils n'avaient pas reçu de réponse à leur demande d'exonération de paiement du loyer (cause C/3_____/2021).

i. Par requête du 11 mars 2021, le bailleur a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation des locataires. Il a également conclu au paiement des sommes de 1'920 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de mars 2021 et 1'920 fr. pour les mensualités suivantes jusqu'à la fin du mois suivant la libération effective des locaux, avec intérêts à 5% l'an, ainsi qu'à la libération en sa faveur de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ en date du 8 octobre 1997 (certificat de dépôt n° 4_____).

j. Lors de l'audience devant le Tribunal du 11 mai 2021, le bailleur a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 30 fr., a ramené ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant et a produit un décompte actualisé.

Les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute de clarté du cas au motif qu'ils avaient fait une demande d'exonération de loyer à laquelle le bailleur

n'avait pas répondu avant la fin du délai comminatoire. Leur commerce n'avait pas dû fermer en raison de la situation sanitaire, mais les ventes avaient baissé.

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

k. Dans son jugement du 11 mai 2021, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies en l'espèce et les locataires n'avaient nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. En effet, le programme VESTA 3a n'ayant aucun caractère obligatoire, la demande d'exonération de loyer des locataires était sans effet sur le montant dû, qui figurait dans la mise en demeure du 10 décembre 2020 et leur était parfaitement connu. Tant que le bailleur n'avait pas accepté de participer à ce programme, les loyers étaient dus. Le bailleur était ainsi fondé à donner congé, ce qu'il avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

Le bailleur avait en outre requis l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il serait fait droit. Toutefois, afin de permettre aux locataires de prendre leurs dispositions pour restituer les locaux, l'exécution forcée du jugement serait prononcée après l'écoulement d'un délai de 60 jours suivant son entrée en force, tenant ainsi compte du fait que la situation était presque à jour, à l'exception de frais de mise en demeure, et que le bailleur n'avait fait valoir aucune urgence pour récupérer les locaux.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a 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).

Les locataires ont contesté en l'espèce la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer. La voie de l'appel est dès lors ouverte contre la décision d'évacuation, alors que celle du recours l'est contre la décision d'exécution de ladite évacuation.

1.2 L'appel et le recours ont été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Dirigés contre le même jugement, ils seront traités dans le même arrêt. Pour des motifs de simplification, les locataires seront désignées comme "les appelants".

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).

Le recours peut être formé quant à lui pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Les appelants invoquent une violation des art. 257 CPC ainsi que 271 al. 1 et 267 CO. Ils soutiennent que l'intimé a agi de manière contraire à la bonne foi en ne répondant pas à la demande d'exonération de loyer qu'ils avaient formée le 24 novembre 2020, avant la fin du délai comminatoire. Ils ne savaient ainsi pas quel montant devait être payé.

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; 138 III 620 consid. 5.1.1). 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).

Selon la jurisprudence, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine ("*voller Beweis*") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("*Glaubhaftmachen*") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes ("*substanziiert und schlüssig*"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la

procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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; 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

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).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 5.3.1, RtiD 2009 II 681; 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).

2.2 En l'espèce, les appelants reprochent à l'intimé d'avoir agi de mauvaise foi en ne répondant pas avant la fin du délai figurant dans l'avis comminatoire du 10 décembre 2020 à leur demande d'exonération de loyers. Cela étant, cette demande a été effectuée le 24 novembre 2020, alors que l'avis comminatoire a été adressé aux appelants postérieurement, le 10 décembre 2020. Les appelants ne pouvaient donc pas considérer qu'à la suite de leur demande d'exonération, l'intimé renonçait à leur réclamer les loyers échus ou que le paiement de ceux-ci était suspendu tant qu'une réponse n'aurait pas été apportée à leur demande et ils devaient, au contraire, déduire de l'envoi de l'avis précité que l'intimée persistait à leur réclamer les loyers de novembre et décembre 2020 malgré leur demande d'exonération. Les appelants ne pouvaient de bonne foi partir du principe que cette dernière serait nécessairement acceptée et ils n'étaient pas dispensés de payer les loyers aussi longtemps qu'une réponse ne leur avait pas été fournie.

De plus, le cas des appelants diffère de celui des exploitants d'un commerce qui a été contraint de fermer ses portes sur la base des mesures prises pour lutter contre la pandémie de COVID 19, pour lesquels l'obligation de s'acquitter en tout ou partie de leur loyer est discutée. Les appelants ne rendent par ailleurs pas vraisemblable que l'exploitation de leur commerce a été affectée par la pandémie, ce qu'il leur appartenait de faire, même si la pandémie actuelle de COVID-19 est, en elle-même, un fait notoire (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral 5A_467/2020 du 7 septembre 2020, consid. 5.3); la seule invocation des "conséquences importantes" qu'auraient eu les "mesures prises par le canton de Genève et la Confédération", sans autre précision sur la nature de ces conséquences n'est pas suffisante à cet égard.

Enfin, au vu de ce qui précède, la contestation du congé donné pour défaut de paiement du loyer ne permet pas en elle-même pour considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

Dans ces circonstances, aucune violation par le Tribunal des art. 257 CPC ou 271 et 267 CO ne saurait être retenue.

Pour le surplus, les appelants n'ont pas critiqué de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a autorisé l'exécution de leur évacuation et fixé les modalités de celles-ci au chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

L'appel et le recours ne sont dès lors pas fondés, de sorte que 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 20 mai 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/425/2021 rendu le 11 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4591/2021-8-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; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Zoé SEILER, 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.