



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5356/2020

ACJC/1220/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2020

Entre

A_____ SA, sise _____, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2020, comparant par Me Didier KVICINSKY, avocat, avenue _____ de _____ la _____ Gare _____ 52, _____ case postale 1539, 1001 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.09.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/328/2020 du 26 mai 2020, reçu par les parties le 8 juin 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement les bureaux de 2'656 m² situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____, 2_____, à C_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), le dépôt de 36 m² situé au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble précité (ch. 2) et les places de parking situées également au 2^{ème} sous-sol de cet immeuble (ch. 3), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation de A_____ SA par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 18 juin 2020, A_____ SA a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et déclare irrecevable la requête de B_____ SA du 16 mars 2020 tendant à son évacuation.
 - b.** Le 25 juin 2020, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé.
 - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
 - d.** Elles ont été informées le 27 juillet 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A_____ SA a notamment pour but social la location de locaux commerciaux et l'exploitation d'un centre d'affaires. Elle a pris à bail, dès le 1^{er} octobre 2016, des bureaux de 2'656 m², un dépôt de 36 m² et 40 places de parking, situés respectivement aux 1^{er} étage et 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis 1_____, 2_____, à C_____ (GE).
- Le bail prévoyait des loyers échelonnés. Pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019, le montant total du loyer annuel, hors charges, a été fixé à 897'244 fr. et, pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020, à 950'364 fr.
- Le bail était conclu pour une durée de 15 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2031.
- L'immeuble précité a été acquis par B_____ SA le 1^{er} avril 2019.
- b.** En mai 2019, A_____ SA a requis une baisse de loyer.
- Après plusieurs échanges écrits et oraux, B_____ SA lui a fait savoir, par lettre du 23 juillet 2019, qu'elle ne souhaitait pas prendre position sur cette demande pour le moment et renvoyait la discussion à début 2020.

c. Le 10 octobre 2019, B_____ SA a fait savoir à A_____ SA que l'arriéré de loyer se montait à 646'193 fr. 90 au 31 octobre 2019.

Elle mettait dès lors sa locataire en demeure de lui faire parvenir dans les dix jours une solution écrite et détaillée indiquant la manière dont celle-ci entendait régler sa dette.

d. Par courrier du 21 octobre 2019, A_____ SA a répondu à B_____ SA qu'elle ne contestait pas les montants dus et lui a transmis différents documents concernant sa situation financière et une proposition d'échéancier de règlement de sa dette.

e. Par avis comminatoires du 20 novembre 2019, B_____ SA a mis en demeure A_____ SA de lui régler dans les 30 jours les montants de 727'605 fr. 80 (bureaux et dépôt) et de 3'489 fr. 15 (parkings) à titre de loyer et de charges pour les mois d'avril à novembre 2019 et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Le 10 décembre 2019, B_____ SA, faisant suite à une réunion tenue entre les parties le 27 novembre 2019, a requis de A_____ SA la fourniture de plusieurs documents, notamment ceux d'ouverture d'un compte de dépôt destiné à recevoir des titres en garantie, une cession générale de créances en sa faveur sur les loyers versés par les sous-locataires de A_____ SA et une proposition de plan de paiement des arriérés de loyer.

g. Par courrier du 18 décembre 2019, A_____ SA a répondu qu'elle n'entendait pas ouvrir de compte de dépôt ni fournir de documents supplémentaires. Elle se référait au plan de paiement remis à B_____ SA le 21 octobre 2019 et relevait qu'il avait été convenu avec celle-ci que la situation serait rediscutée au début de l'année 2020.

h. Le 14 janvier 2020, B_____ SA a répondu que sa proposition de renvoyer au début de l'année 2020 l'examen de la demande de réduction de loyer de A_____ SA n'autorisait pas celle-ci à mettre en suspens ses paiements de loyer courant. Contrairement à ce que cette dernière prétendait, B_____ SA ne lui avait jamais assuré qu'aucune démarche de recouvrement ne serait entreprise à son encontre.

Une éventuelle négociation sur la baisse de loyer était au contraire subordonnée aux efforts que ferait A_____ SA pour réduire sa dette; à cet égard, ses attentes avaient été largement déçues. Le plan de paiement proposé par A_____ SA le 21 octobre 2019, insuffisant, n'avait pas été accepté. Ce plan n'avait de toute manière pas été respecté.

Compte tenu de ces éléments et de l'absence de paiement de l'arriéré dans le délai imparti, le bail était résilié pour le 29 février 2020, en application de l'art. 257d CO. Un avis officiel confirmant le congé était annexé à ce courrier.

i. Par requête du 13 février 2020, A_____ SA a contesté le congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La procédure a été introduite en temps utile devant le Tribunal des baux et loyers et porte la référence C/3_____/2020.

Elle a fait valoir que le congé était abusif car B_____ SA avait, depuis le début du bail, accepté le fait qu'elle ait des arriérés de loyer. Depuis novembre 2019, date du rachat "de D_____ par la maison-mère du propriétaire de l'intimée", elle n'avait "plus eu un seul répit". Le motif du congé n'était pas le défaut de paiement du loyer mais le souci de "se débarrasser d'un concurrent direct de sa nouvelle filiale", ce qui était un motif abusif.

j. Le 13 mars 2020, B_____ SA a requis du Tribunal des baux et loyers le prononcé de l'évacuation de A_____ SA par la voie de la procédure pour cas clair et a sollicité des mesures d'exécution de l'évacuation.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 26 mai 2020, A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête d'évacuation. Le congé était contraire aux règles de la bonne foi et une procédure à ce sujet était pendante, de sorte que le cas n'était pas clair.

B_____ SA a persisté dans sa demande, indiquant que le montant dû était de l'113'600 fr. 70 plus 129'670 fr. 80 pour les parkings.

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

l. Par jugement du 9 juillet 2020, le Tribunal de première instance a rejeté la requête d'ajournement de faillite déposée par A_____ SA et a prononcé sa faillite.

Cette décision a été confirmée par arrêt de la Cour de justice du _____ 2020, la décision de faillite prenant effet le même jour.

EN DROIT

1. 1.1 Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, l'appelante conteste la validité de la résiliation du bail. Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte qu'il est recevable.

2. Compte tenu du caractère urgent de la présente procédure, il n'y a pas lieu de faire application in casu de l'art. 207 LP.
3. Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement étaient manifestement réalisées. Le fait que l'intimée avait toléré des retards de paiement par le passé ne signifiait pas qu'elle ne pouvait pas résilier le bail pour défaut de paiement si les conditions légales étaient réalisées. Le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. L'appelante ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à demeurer dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

L'appelante fait valoir que le congé est abusif car il a été donné alors que les parties étaient en discussion pour redéfinir les termes du bail, le montant du loyer et l'annulation de la dette. L'intimée avait laissé entendre qu'elle n'entreprendrait rien à l'encontre de l'appelante avant les négociations, prévues pour le début de 2020. Le véritable motif du congé était que l'intimée souhaitait à tout prix que l'appelante quitte les lieux. L'évacuation de l'appelante la priverait de tout revenu et par conséquent de toute possibilité de rembourser sa dette. Les parties avaient conclu un bail tacite, ce qui était attesté par le fait que le "compte courant locataire" produit par l'intimée indiquait le montant des loyers dus jusqu'au 31 mai 2020, alors qu'il aurait dû s'agir d'indemnité pour occupation illicite. Le cas n'était pas clair et il était nécessaire de procéder à l'audition de témoins.

- 3.1** **3.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

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 ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, 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. 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. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

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.

3.1.3 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps

après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement étaient manifestement réalisées.

L'appelante ne conteste d'ailleurs pas que l'arriéré de loyer réclamé par sa partie adverse par avis comminatoires du 20 novembre 2019 n'a pas été réglé dans le délai imparti.

Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

Le fait que l'intimée ait indiqué à l'appelante, en juillet 2019, qu'elle serait d'accord de rediscuter de la question d'une éventuelle baisse de loyer au début de l'année 2020 n'impliquait pas qu'elle renonçait à percevoir le loyer d'ici là.

L'intimée n'a pas non plus assuré à l'appelante qu'elle n'entreprendrait aucune démarche de recouvrement à l'encontre de celle-ci jusqu'en 2020. Elle a d'ailleurs adressé à l'appelante, en octobre 2019, une mise en demeure en exigeant le paiement des arriérés de loyer, ce qui infirme la thèse de l'appelante.

Par la suite aucun accord n'est intervenu entre les parties concernant un échéancier de rattrapage de l'arriéré de loyer ou une réduction de loyer.

L'appelante ne fournit par ailleurs aucun indice probant permettant de penser que le motif du congé serait autre que le fait qu'elle a accumulé plus de 1'243'000 fr. d'arriérés de loyer. Compte tenu du montant de cette dette, le fait que l'intimée souhaite obtenir le départ de l'appelante est compréhensible et ne constitue pas un motif abusif.

L'on ne saurait, contrairement à ce que soutient l'appelante, déduire de la formulation des documents intitulés "comptes courants locataire" pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2020, produits par l'intimée sous pièces n° 16 et 17, que celle-ci aurait renoncé à la résiliation du bail et/ou tacitement accepté de conclure un bail avec l'appelante.

Enfin, le fait que l'évacuation de l'appelante ait pour conséquence de la priver de revenus et donc de la possibilité de rembourser ses dettes est dénué de pertinence.

Il ressort de ce qui précède que le bail a valablement été résilié par l'intimée avec effet au 29 février 2020. Dans la mesure où l'appelante ne dispose plus d'un titre juridique l'autorisant à demeurer dans les locaux c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé son évacuation par la voie de la procédure pour cas clair prévue par l'art. 257 CPC.

L'appelante ne forme par ailleurs aucune critique contre les modalités de cette évacuation telles que prévues par le Tribunal, lesquelles correspondent au demeurant aux dispositions légales.

Le jugement querellé sera par conséquent entièrement confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens 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 18 juin 2020 par A_____ SA contre le jugement JTBL/328/2020 rendu le 26 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5356/2020-8-SE.

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 Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; 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.