



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7576/2017

ACJC/1482/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2017

Entre

- 1) **Monsieur A** _____, domicilié _____ Meyrin,
- 2) **Monsieur B** _____, domicilié _____ Onex,
- 3) **Monsieur C** _____, _____ Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2017, comparant tous par Me Mattia DEBERTI, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

- 1) **Monsieur D** _____, domicilié _____ Bernex,
- 2) **Monsieur E** _____, domicilié _____ Petit-Lancy,
- 3) **Monsieur F** _____, domicilié _____ Athenaz, intimés, tous trois représentés par la régie ZIMMERMANN SA, rue de Richemont 19, case postale 68, 1211 Genève 21, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.11.2017.

EN FAIT

- A. a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location par D_____, E_____ et F_____ à A_____, B_____ et C_____ d'un local commercial d'environ 347 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route du G_____ 12 à H_____.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 5'718 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 3 janvier 2017, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les trente jours le montant de 17'308 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges. Cet avis mentionne un "solde initial" de 7'154 fr. puis cinq montants de 5'718 fr. dus pour les mois de septembre 2016 à janvier 2017, soit une somme totale due de 35'744 fr. Il ressort également de l'avis qu'un montant de 5'718 fr. a été versé le 29 août 2016, puis deux montants de 1'000 fr. le 12 octobre 2016, 5'718 fr. le 9 novembre 2016 et 5'000 fr. le 1^{er} janvier 2017, soit un montant total de 18'436 fr.

Les bailleurs ont informé les locataires de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. A la suite de l'avis comminatoire, les locataires ont versé deux montants de 5'718 fr. les 10 janvier et 2 février 2017.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 24 février 2017, résilié le bail pour le 31 mars 2017.

e. Par requête en protection de cas clair déposée devant le Tribunal le 5 avril 2017, les bailleurs ont requis l'évacuation des locataires et l'exécution directe de celle-ci.

f. Lors de l'audience du 6 juin 2017, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, l'arriéré s'élevant à 34'462 fr. en juin 2017.

Les locataires ont exposé que les locaux étaient sous-loués et ont proposé de solder l'arriéré à quinze jours, tout en prenant à leur charge la procédure d'évacuation contre les sous-locataires. Les bailleurs n'ont pas accepté cette offre et ont sollicité le prononcé d'un jugement, la situation étant trop floue. Ils n'avaient jamais été informés de la sous-location.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- B.** Par jugement du 6 juin 2017, le Tribunal a condamné A_____, B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que

tous tiers le local commercial d'environ 347 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route du G_____ 12 à H_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé D_____, E_____ et F_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, B_____ et C_____ dès l'entrée en force de son jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO étaient réunies et que les bailleurs étaient fondés à résilier le bail. En continuant d'occuper les locaux, les locataires violaient l'art. 267 CO. Les bailleurs avaient requis que le Tribunal prononce également l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il ferait droit.

C. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le 23 juin 2017, A_____, B_____ et C_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à ce qu'il soit dit et constaté que le congé qui leur avait été communiqué le 24 février 2017 concernant les locaux litigieux était inefficace, que D_____, E_____ et F_____ n'étaient pas en droit d'exiger la restitution des locaux, à l'annulation du jugement attaqué et au déboutement de D_____, E_____ et F_____ de toutes autres conclusions.

b. D_____, E_____ et F_____ ont conclu au déboutement de A_____, B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir une feuille de compte faisant état d'un montant dû par les locataires de 40'180 fr. au 6 juillet 2017.

c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions au terme de leurs réplique et duplique.

d. Les parties ont été informées par avis de la Cour du 27 juillet 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

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, dans laquelle la validité de la résiliation du bail est contestée, 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).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 5'718 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable.

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).

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. Les appelants contestent que l'avis comminatoire du 3 janvier 2017 était suffisamment clair pour leur permettre de comprendre les mois auxquels le montant prétendument dû faisait référence. L'avis comminatoire indique un montant de 17'308 fr., mais le décompte produit mentionne un solde initial de 7'154 fr dont ils ignorent à quoi il correspond. Les conditions pour résilier leur bail n'étaient ainsi pas réunies et le congé donné était dès lors inefficace.

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 (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b 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 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, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). 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 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références).

2.1.2 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'habitation 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.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011, consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

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 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015

consid. 2 et les références citées). Le simple fait que l'avis comminatoire mentionne des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO ne suffit pas à remettre en cause la validité de cet avis dans son intégralité si le locataire ne pouvait avoir de doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de certaines autres créances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 précité, consid. 4).

2.2 En l'espèce, les appelants n'ont pas allégué devant le Tribunal qu'ils n'avaient pas compris à quoi correspondait le montant réclamé selon l'avis comminatoire du 3 janvier 2017 et n'ont pas contesté le devoir puisqu'ils ont proposé de solder l'arriéré dans un délai de quinze jours. Ils ne soutiennent pas qu'ils étaient débiteurs à l'égard des intimés d'autres montants que celui du loyer mensuel de 5'718 fr. de sorte qu'ils ne pouvaient, de ce fait, pas ignorer la cause du montant réclamé. Ledit montant ne correspond certes pas à un multiple du montant du loyer, mais cela résulte du fait que les appelants ont versé à diverses reprises des sommes qui ne correspondaient pas à celui-ci, ce qu'ils savent nécessairement. Il ne peut dès lors être considéré que l'avis comminatoire du 3 janvier 2017 ne remplissait pas les conditions de l'art. 257d CO. Les appelants n'ont, en tout état de cause, pas allégué et il n'est pas établi que le montant total réclamé pour les mois qui étaient expressément désignés, à savoir 28'590 fr. pour les mois de septembre à décembre 2016 ainsi que janvier 2017, qu'ils devaient nécessairement savoir ne pas avoir payés, a été versé durant cette période et jusqu'à l'échéance du délai imparti.

Il doit dès lors être admis que l'avis comminatoire du 3 janvier 2017 permettait aux intimés, en l'absence de paiement dans le délai imparti du montant total réclamé ou, à tout le moins, du montant réclamé pour les mois expressément indiqués, de résilier le bail des appelants.

Le jugement sera ainsi confirmé en tant qu'il a condamné les appelants à évacuer les locaux litigieux.

Pour le surplus, les appelants ne critiquent pas le jugement attaqué en tant qu'il les a condamnés à évacuer immédiatement les locaux loués et a autorisé les appelants à requérir l'évacuation par la force publique.

Le jugement attaqué sera dès lors 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, 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 recevable l'appel interjeté le 23 juin 2017 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/568/2017 rendu le 16 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7576/2017.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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 ou égale à 15'000 fr.