



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7610/2020

ACJC/1497/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 26 OCTOBRE 2020**

Entre

1) **A** _____ **SARL**, sise _____,

2) **Monsieur B** _____, domicilié _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juillet 2020, comparant tous deux par Me Claudio REALINI, avocat, rue du Nant 6, case postale 6509, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

SI RUE 1 _____ **SA**, sise c/o C _____ & CIE SA, _____, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.10.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/443/2020 du 2 juillet 2020, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SARL et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de tous tiers dont ils étaient responsables et de leurs biens l'arcade d'environ 211 m² située au rez-de-chaussée et d'un local d'environ 128 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé SI RUE 1_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SARL et B_____ dès 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).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, que les avis comminatoires et de résiliation de bail avaient été dûment notifiés, que l'art. 271a al. 1 let. a CO ne s'appliquait pas au congé donné selon l'art. 257d CO, que la thèse des locataires liée à une suppression de défaut de loyer du fait des défauts allégués dans les locaux ne convainquaient pas, que le congé était ainsi fondé, qu'il y avait dès lors lieu à évacuation, avec exécution directe dès l'entrée en force du jugement compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition de rattrapage.

- B.** Par acte du 16 juillet 2020, A_____ SARL et B_____ ont formé appel contre le jugement précité. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il soit statué sur la demande de suspension, subsidiairement à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, plus subsidiairement à la suspension de la procédure d'appel dans l'attente de droit connu dans la cause C/2_____/2020.

SI RUE 1_____ SA a conclu à la confirmation de la décision attaquée.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 1^{er} septembre 2020, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :
- a.** Le 22 mai 2019, SI RUE 1_____ SA a remis à bail à A_____ SARL et B_____, associé-gérant de la précitée, une arcade d'environ 211 m² située au rez-de-chaussée et un local d'environ 128 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à D_____, à destination de l'exploitation d'un café restaurant.

Le bail spécifiait que le propriétaire s'engageait à procéder à des travaux d'installation de production de chauffage et d'eau chaude, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 8'200 fr. par mois.

b. Par courrier du 26 novembre 2019, A_____ SARL et B_____ ont signalé à SI RUE 1_____ SA l'absence de chauffage, des travaux de réfection de l'escalier non effectués, une porte de secours et des prises électriques non installées, et annoncé une consignation de loyer s'il n'était pas remédié à ces défauts rapidement.

Le même jour, les parties au contrat de bail du 22 mai 2019 ont conclu une convention aux termes de laquelle A_____ SARL et B_____ ont repris une dette de 40'000 fr. des précédents occupants des locaux loués et se sont engagés à rembourser mensuellement 2'000 fr. par mois à SI RUE 1_____ SA.

c. Par avis comminatoire du 13 janvier 2020, SI RUE 1_____ SA a mis en demeure A_____ SARL et B_____ de lui verser dans les trente jours 16'372 fr. 35 à titre d'arriérés de loyer et de "forfait divers" pour la période du 1^{er} décembre 2019 au 31 janvier 2020 ainsi que 64 fr. 65 à titre de frais de rappel et 107 fr. 70 à titre de frais de mise en demeure, sous déduction d'un acompte de 4'200 fr. et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

Selon le suivi des envois de la poste, les deux plis n'ont pas été retirés au terme du délai de garde.

d. Par courrier de leur conseil du 29 janvier 2020, A_____ SARL et B_____ ont signalé à SI RUE 1_____ SA que les locaux étaient impropres à l'usage convenu en l'absence de chauffage depuis décembre 2019, que la société avait cessé l'exploitation de l'établissement et subissait donc un dommage important, qu'elle réservait ses prétentions en dommages-intérêts, qu'elle se trouvait dans l'impossibilité de régler les loyers et qu'elle exigeait de la bailleuse qu'elle renonce à réclamer le montant des loyers dus pour les mois de janvier et février 2020, ou tout au moins le réduise significativement.

Par lettre du 6 février 2020, SI RUE 1_____ SA a opposé une fin de non-recevoir à cette requête, relevant notamment qu'elle avait mis à disposition des radiateurs électriques.

e. Considérant qu'aucun versement n'avait été opéré dans le délai imparti, SI RUE 1_____ SA a, par avis officiel du 25 février 2020, résilié le bail pour le 31 mars 2020.

Selon le suivi des envois de la poste, le pli destiné à A_____ SARL a été retiré, tandis que le pli destiné à B_____ a été retourné à son expéditeur au terme du délai de garde.

f. Par requête du 27 mars 2020 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (enregistrée sous n° C/2_____/2020), A_____ SARL et B_____ ont contesté le congé notifié le 27 février 2020, motifs pris de ce qu'ils n'avaient pas reçu de mise en demeure, de ce que B_____ n'avait pas reçu le courrier de résiliation du bail, et de ce qu'il s'agissait d'un congé-représailles à la suite des prétentions qu'ils avaient émises en lien avec les défauts de la chose louée; ils ont en outre conclu à une réduction totale du loyer du 1^{er} décembre 2019 au 31 mars 2020 et à la restitution de 30'600 fr. relatifs à cette période.

g. Le 23 avril 2020, SI RUE 1_____ SA a saisi le Tribunal d'une demande en revendication, formée par la voie de la protection du cas clair, dirigée contre A_____ SARL et B_____. Elle a conclu à l'évacuation des précités de l'objet loué, avec exécution directe. Elle a notamment relevé, dans la partie en droit de son écriture, que les locataires prétendaient ne pas s'être acquittés des loyers dus pour compenser une créance, non chiffrée, qu'ils alléguaient détenir à titre de réduction de loyer pour cause de défaut de chauffage.

A l'audience du Tribunal du 2 juillet 2020, elle a persisté dans ses conclusions, observant que le montant dû s'élevait à 51'492 fr. 87, le dernier versement datant du 6 mars 2020. A_____ SARL et B_____, représentés par leur avocat, ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, rappelant avoir contesté le congé. Ils ont produit copie de leur requête en contestation de congé avec les titres déposés en annexe à celle-ci, ainsi que des certificats médicaux d'arrêts de travail et d'hospitalisations de B_____.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

h. Par courrier recommandé du vendredi 3 juillet 2020, reçu au Tribunal le lundi 6 juillet 2020, A_____ SARL et B_____ ont requis la suspension de la procédure.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel sans les charges est de 8'200 fr., de sorte qu'en prenant en compte la période de trois ans susmentionnée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable en tant qu'il est dirigé contre les chiffres 1 et 3 du dispositif de la décision attaquée, étant précisé que les appelants n'ont consacré aucun développement au chiffre 2 dudit dispositif relatif à l'exécution directe du jugement.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

- 2.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, en ne statuant pas sur leur demande en suspension, dont ils affirment qu'elle aurait été déposée en temps utile.

Ce faisant, ils perdent de vue que leur requête a été formée après que la cause avait été gardée à juger, par courrier posté le vendredi 3 juillet 2020 et reçue au Tribunal le lundi 6 juillet suivant, alors que la décision attaquée avait été expédiée le vendredi 3 juillet 2020.

D'évidence, les premiers juges n'avaient, au moment de statuer, pas connaissance de la requête, dont les appelants n'expliquent au demeurant pas ce qui les aurait empêchés de la formuler à l'audience du 2 juillet 2020.

Aucune violation du droit d'être entendu n'a été ainsi commise par le Tribunal, qui était déjà dessaisi de la cause lorsque les conclusions en suspension formulées par les appelants lui sont parvenues.

-
3. Les appelants réitèrent cette requête de suspension devant la Cour, faisant valoir que la présente procédure deviendrait sans objet s'ils obtenaient gain de cause dans la procédure de contestation de congé.

Or, la circonstance qu'une procédure de contestation de congé soit pendante n'empêche pas une procédure d'expulsion fondée sur l'art. 257 CPC (ATF 141 III 262).

Par conséquent, il ne sera pas fait droit aux conclusions en suspension des appelants, infondées.

4. Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir retenu que le cas était clair, en dépit de la compensation de créance qu'ils affirment avoir fait valoir et du congé-représailles qu'ils auraient évoqué.

4.1 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 144 III 462 consid. 3.1; 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

4.2 Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

4.3 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.

4.4 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 (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

La contre-créance invoquée en compensation doit pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour

cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire se décide à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5).

4.5 En l'espèce, les appelants se sont prévalus d'une créance que l'intimée conteste, et qui relève de la réduction de loyer ou des dommages-intérêts. Ils n'ont pas expressément invoqué de compensation dans leur courrier du 29 janvier 2020, pas plus qu'ils n'ont articulé ce moyen à l'audience du Tribunal du 2 juillet 2020. Selon le procès-verbal de l'audience, l'avocat les représentant à cette occasion a émis l'assertion exactement inverse de ce qu'ils soutiennent en appel, à savoir qu'ils n'avaient pas invoqué la compensation dans le délai comminatoire; leur tentative d'expliquer qu'ils entendaient en réalité exprimer que le terme de compensation ne figurait pas dans le courrier précité mais que leur volonté avait été bien comprise par l'intimée, qui avait elle-même cité le terme "compenser" dans sa requête du 23 avril 2020, ne convainc pas.

En tout état, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, la compensation, à supposer qu'elle ait été invoquée de façon reconnaissable, serait écartée.

Pour le surplus, les appelants soutiennent nouvellement en appel que le congé aurait été donné non en raison de leur demeure - qu'ils ne contestent pas sous réserve des arguments liés à la compensation déjà examinés ci-dessus - mais des prétentions qu'ils ont fait valoir en relation avec les défauts allégués de la chose louée. Cette thèse ne repose sur aucun élément de la procédure, sinon la chronologie, et ne saurait faire échec à la clarté de la situation fondée sur la réalisation des conditions de l'art. 257d CO.

En définitive, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que la situation était claire. La décision entreprise sera dès lors confirmée.

- 5.** 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 recevable l'appel interjeté le 16 juillet 2020 par A_____ SARL et B_____ contre les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement JTBL/443/2020 rendu le 2 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7610/2020-8-SE, et irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Confirme les chiffres 1 et 3 du dispositif de ce jugement.

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. cf. consid. 1.2.