

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7643/2019

ACJC/1427/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 OCTOBRE 2019

Entre

A _____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2019, comparant par Me Sandy ZAECH, avocate, rue de Saint-Victor 4, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, intimé, représenté par la régie C _____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.10.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/671/2019 du 17 juin 2019, reçu par les parties le 5 juillet 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement l'arcade de 170 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____, à Genève, ainsi que ses dépendances (cave n° 5) (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir son évacuation par la force publique 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).
- B.**
- a.** Le 15 juillet 2019, A_____ SA a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et déclare irrecevable la requête d'évacuation formée par B_____, le tout avec suite de frais et dépens.
- b.** Le 22 juillet 2019, B_____ 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 29 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivant résultent du dossier :
- a.** Le 5 juillet 1990, B_____, en tant que bailleur et A_____ SA, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 170 m² environ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à Genève ainsi que de deux vitrines situées dans l'entrée de l'immeuble. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 4'774 fr. par mois.
- Les parties ont en outre conclu le même jour un contrat portant sur la location d'un dépôt de 35 m² au sous-sol du même immeuble, moyennant un loyer mensuel de 250 fr.
- b.a** Entre 2015 et 2018, la locataire a eu à plusieurs reprises du retard dans le paiement des loyers. Le bail a été résilié une première fois en 2015, la résiliation étant par la suite retirée, après l'écoulement d'un délai d'épreuve.
- Parallèlement, les parties ont échangé plusieurs courriers en lien avec des prétentions de la locataire en indemnisation de travaux effectués en 2014 par ses soins et en 2016 et 2017 par le bailleur.
- b.b** Dans ce cadre, la locataire a sollicité du bailleur, par courrier du 22 février 2018, la tenue d'une réunion pour résoudre divers problèmes. Elle estimait que le bailleur devait lui rembourser le montant des "travaux de mise aux normes du local" qu'elle avait effectués en 2014 et l'indemniser pour la perte de son chiffre

d'affaires en lien avec les nuisances provoquées par les travaux effectués par le bailleur en 2016/2017. Elle n'entendait pas non plus accepter une réduction de la surface de sa vitrine. Elle assurait par ailleurs le bailleur du fait que les loyers arriérés seraient réglés dans les prochains jours.

b.c Le 7 juin 2018, le bailleur, faisant suite à un entretien du 2 juin entre les parties, a proposé à la locataire de lui allouer un montant de 23'506 fr. 70 correspondant à 50% de réduction de loyer sur les 9 mois en 2016/2017 pendant lesquels un échafaudage avait été posé, à la prise en charge d'une facture de vitrier du 14 novembre 2016 en 1'280 fr. ainsi que d'une facture de plombier liée à des travaux fait par la locataire en 1'900 fr.

Le bailleur proposait en outre une réduction de loyer de 50% pour le mois durant lequel les vitrages de l'arcade devaient être remplacés, à savoir novembre 2018 selon accord de la locataire, et la prise en charge du remplacement des autocollants de la vitrine, après réception du devis demandé par la locataire. Il était de plus d'accord d'installer un support publicitaire dans le hall de l'immeuble, étant précisé qu'un rendez-vous devait être fixé sur place et un devis établi.

Cette proposition était faite pour solde de tout compte et de toute prétention et excluait notamment toute indemnité supplémentaire au titre de perte de chiffre d'affaires et de réduction de loyer en lien avec la suppression des vitrines latérales.

Les travaux électriques et de plomberie effectués par la locataire lors de la rénovation de l'arcade étaient en principe à charge de cette dernière. Le bailleur précisait que si le détail du montant des travaux lui était transmis, il examinerait si un remboursement était justifié.

En cas d'accord de la locataire avec la proposition, le montant de 23'506 fr. 70 serait porté à son crédit. Un solde de 7'314 fr. 60 subsisterait en faveur de la locataire après règlement des arriérés de loyers de l'arcade et du dépôt de mars à juin 2018 en 19'672 fr. Ce solde serait porté au crédit du compte loyer arcade et dépôt (5'024 fr. par mois), de sorte que les loyers seraient à jour au 31 juillet 2018. Le solde de 2'290 fr. 60 en faveur de la locataire serait déduit du loyer de l'arcade pour août 2018 et un bulletin de versement pour la différence serait adressé à la locataire.

La locataire était priée de formaliser son accord avec la proposition en renvoyant celle-ci signée par ses soins.

b.d Le 15 juin 2018, A_____ SA a accepté cette proposition, sous réserve de deux remarques. La première portait sur la dimension du support publicitaire qui devait être de 1,3 x 3,5 m et la seconde sur les travaux de rénovation de plomberie et électricité payés par ses soins en 2014, dont le coût était de 89'825 fr. 20 selon facture jointe. A_____ SA proposait au bailleur de prendre "forfaitairement" en

charge 25% de cette facture sur son budget de l'année 2019.

b.e B_____ a répondu le 22 juin 2018 que la taille du support publicitaire indiquée par A_____ SA ne correspondait pas à ce qui avait été convenu. Il maintenait sa proposition du 7 juin 2018 sur ce point.

Le bailleur n'avait par ailleurs aucune obligation de participer aux travaux d'électricité faits par A_____ SA. La facture transmise par celle-ci n'en mentionnait en outre pas le détail. Le bailleur proposait de demander un devis à un électricien avant de se déterminer.

B_____ ajoutait que, compte tenu de l'accord de A_____ SA sur les autres points, sa situation comptable allait d'ores et déjà être régularisée et qu'une confirmation allait suivre.

b.f Le 9 juillet 2018, B_____ a fait savoir à A_____ SA que le nécessaire avait été fait au niveau comptable : les loyers de l'arcade et du dépôt étaient à jour au 31 juillet 2018 et il y avait un acompte à valoir de 2'290 fr. 60 sur le loyer d'août 2018. Un bulletin de versement allait être prochainement envoyé à la locataire. Celle-ci était invitée à reprendre les paiements dès fin juillet pour août et les mois suivants.

c. La locataire n'a pas repris le paiement des loyers.

d. Le 15 août 2018, B_____ a adressé à A_____ SA un rappel en 2'503 fr. 40 pour le loyer d'août 2018 de l'arcade.

Le 17 septembre 2018, un rappel en 4'794 fr. a été adressé à la locataire pour le loyer de septembre 2018 de l'arcade.

e. Par avis comminatoire du 11 octobre 2018 envoyé par courrier recommandé, B_____ a mis en demeure A_____ SA de lui régler dans les 30 jours le montant de 9'598 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges de l'arcade, pour la période du 1er septembre au 31 octobre 2018, et l'a informée 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.

La locataire n'a pas retiré l'envoi recommandé précité, le délai de garde postal étant arrivé à échéance le 22 octobre 2018.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ a, par avis officiel du 19 décembre 2018, résilié le bail de l'arcade pour le 31 janvier 2019, ce en parallèle à la résiliation du bail du dépôt. Le courrier recommandé contenant cet avis a été retiré le 21 décembre 2018 par la locataire.

g. Par courrier expédié le 21 janvier 2019, complété le 18 février 2019, A_____ SA a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, faisant valoir que le congé était inefficace car il y avait lieu à compensation en raison du fait que le bailleur lui devait des indemnités en raison de travaux.

h. Le 3 avril 2019, B_____, agissant par la voie de la protection pour cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal condamne A_____ SA à évacuer immédiatement l'arcade litigieuse et sa dépendance, ordonne l'exécution immédiate du jugement et l'autorise à faire exécuter sans délai ledit jugement par la force publique.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 17 juin 2019, la locataire a fait valoir que les conditions du cas clair n'étaient pas remplies de sorte que la requête était irrecevable. Le bailleur s'était engagé à prendre en charge une partie des travaux d'électricité et de plomberie effectués par la locataire en 2014, ce qu'il n'avait pas fait. Des discussions étaient toujours en cours à ce sujet. Une indemnité était due en outre à la locataire en raison de travaux intervenus fin 2018. L'accord conclu le 7 juin 2018 ne couvrait pas les dommages précités. La locataire avait cessé de payer le loyer en accord avec le bailleur, en raison des montants dus par ce dernier. La locataire n'avait pas reçu l'avis comminatoire. Le cas n'était pas clair et des actes d'instructions étaient nécessaires.

Le représentant du bailleur a fait valoir que celui-ci n'avait pas accepté de prendre en charge les travaux effectués par la locataire en 2014. Des travaux avaient effectivement été faits par le bailleur fin 2018, mais ils étaient postérieurs à la résiliation. En tout état de cause, la locataire n'avait pas déclaré opposer la compensation avant l'expiration du délai imparti par la mise en demeure. Au jour de l'audience, l'arriéré de loyer de l'arcade était de 46'640 fr. 40 et celui du dépôt de 2'650 fr.

Le Tribunal a gardé la cause 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).

Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, 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 ici 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 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

1.2 En l'espèce, l'appelante fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable. Au regard du montant du loyer de l'arcade en 4'774 fr. par mois, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte.

L'appel, formé par ailleurs dans le délai et la forme prescrits (art. 311 et 314 CC), est dès lors recevable.

1.3 S'agissant d'une cause fondée sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans juges assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

- 2.** Le Tribunal a retenu que, faute de paiement du loyer ou de déclaration de compensation avant le terme du délai de mise en demeure, échéant le 21 novembre 2018, la résiliation du bail était valable. En particulier, l'appelante n'avait aucune créance à opposer en compensation à l'intimé puisqu'un accord pour solde de tout compte et de toute prétention avait été conclu en juin 2018, suite auquel le montant dû par l'intimé avait été crédité à l'appelante. Aucune déclaration de compensation en lien avec les travaux de plomberie et d'électricité effectués en 2014 n'avait été adressée à l'intimé. L'argument de l'appelante selon lequel elle n'avait pas reçu la lettre de mise en demeure ne pouvait être suivi car elle devait assumer les conséquences de son choix de ne pas l'avoir retiré. Compte tenu du fait qu'elle ne payait plus son loyer depuis des mois en dépit des rappels de l'intimé, elle devait s'attendre à recevoir une mise en demeure. Depuis l'expiration du terme fixé par l'avis de résiliation, l'appelante ne disposait plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux de sorte que son évacuation devait être prononcée.

L'appelante fait valoir qu'elle a opposé à l'intimé sa créance en compensation au titre des travaux de plomberie et d'électricité de 2014 dans son courrier du 22 février 2018. Ces travaux devaient lui être remboursés car ils étaient destinés à remédier à des défauts de la chose louée. L'intimé avait accepté la prise en charge de ces travaux. L'appelante n'avait jamais reçu l'avis comminatoire et ne pouvait pas s'attendre à le recevoir car des discussions étaient en cours entre les parties. Le cas n'était pas clair et il y avait lieu de procéder à une instruction plus complète.

2.1

2.1.1 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

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'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.

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).

En cas d'envoi recommandé, l'avis comminatoire est considéré comme reçu par le locataire le septième et dernier jour du délai de garde postal, si l'envoi n'est pas retiré par son destinataire (WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 21 ad art. 257d CO), si celui-ci devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de son cocontractant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas effectué de déclaration de compensation dans le délai comminatoire.

En effet, contrairement à ce que fait valoir l'appelante, son courrier du 22 février 2018 ne saurait être considéré comme une déclaration valable de compensation.

Dans ce courrier l'appelante ne mentionne aucune compensation puisqu'elle précise au contraire qu'elle va s'acquitter des loyers arriérés dans les prochains jours.

Par la suite, les parties sont parvenues à un accord concernant les montants dus par l'intimé au titre d'indemnisation pour les travaux qu'il avait effectués en 2016/2017. Le fait que le courrier du 7 juin 2018 de l'intimé n'ait pas été retourné signé comme il le proposait n'est pas déterminant puisque l'appelante a accepté la proposition le 15 juin 2018. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, cette acceptation n'était assortie d'aucune déclaration de compensation en lien avec les travaux de plomberie et d'électricité de 2014. L'appelante s'est limitée à cet égard à proposer à l'intimé de prendre en charge le 25% de la facture sur son budget de l'année 2019, proposition que l'intimé n'a au demeurant pas acceptée.

Au vu du courrier de l'intimé du 9 juillet 2018, invitant expressément l'appelante à reprendre le paiement du loyer dès fin juillet 2018, et des deux rappels qui lui ont été adressés les 15 août et 17 septembre 2018, l'appelante ne pouvait ignorer qu'elle était tenue au paiement du loyer de l'arcade qu'elle occupait.

Ses allégations selon lesquelles elle n'aurait pas reçu ces rappels ne sont pas crédibles et ce point n'est en tout état de cause pas déterminant.

Le fait que l'appelante n'ait pas réclamé le courrier recommandé contenant la mise en demeure du 11 octobre 2018 n'est pas non plus décisif. En application de la jurisprudence précitée, l'envoi contenant la mise en demeure, même non retiré, est réputé reçu le dernier jour du délai de garde postal, qui était in casu le 22 octobre 2018. En effet, vu l'échange de correspondance intervenu entre juin et juillet 2018, la locataire devait s'attendre à recevoir une communication du bailleur relative à l'arriéré de loyer.

Il ressort de ce qui précède que, contrairement à ce qu'elle prétend, l'appelante n'a pas adressé à l'intimé de déclaration de compensation avant l'échéance du terme fixé par la mise en demeure.

En tout état de cause, l'existence de la contre-créance alléguée par l'appelante n'est pas établie. En particulier, et contrairement à ce que prétend l'appelante, aucun élément du dossier ne permet de retenir que cette contre-créance a été reconnue par l'intimé, que ce soit personnellement ou par l'intermédiaire de la régie précédemment en charge de la gérance de l'immeuble.

L'appelante ne conteste par ailleurs pas ne pas s'être acquittée des arriérés de loyers dus à l'intimé. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que la résiliation du bail était valable.

L'appelante ne disposant plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux, le Tribunal a ordonné son évacuation à bon droit, étant précisé que les modalités d'exécution de celle-ci fixées par le Tribunal ne sont pas contestées.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

- 3.** 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 15 juillet 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/671/2019 rendu le 17 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7643/2019-8-SE.

Au fond :

Confirme le jugement précité.

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.