REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9156/2020 **ACJC/123/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER FEVRIER 2020

Entre

A_____, sise _____ (GE), appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2020, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Peter HAAS, avocat, rue du Marché 20, case postale 3465, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.02.2021.

EN FAIT

A. Par jugement du 27 août 2020, reçu par les parties le 25 septembre 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne dont elle était responsable, la surface commerciale d'environ 193 m^2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble dit "C_____", sis 1_____ au D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout véhicule, les deux places de parc extérieures sises 1_____ au D_____ (GE) (ch. 2), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné A_____ SARL à verser à B_____ SA la somme de 14'184 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 août 2020 (ch. 4), ordonné, à concurrence de la somme mentionnée sous chiffre 3 du dispositif, la libération en faveur de B_____ SA de la garantie bancaire n° 2_____, constituée par A_____ auprès de E_____ SA en date du 13 octobre 2017 (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.** Par acte expédié le 5 octobre 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel et recours contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation.

Elle conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair formée à son encontre le 20 mai 2020 par B_____ SA. Au fond, elle conclut, préalablement, à l'annulation de la résiliation du 12 mars 2020 et à la prolongation pour une durée de trois ans au moins du contrat de sous-location, et, principalement, au déboutement de B_____ SA de ses conclusions. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement dans le sens des considérants et, plus subsidiairement, à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans les procédures en contestation du congé du 1er octobre 2018 (cause C/3_____/2018) et de celui du 12 mars 2020 (cause C/4_____/2020).

Dans une partie intitulée "En fait", elle allègue des faits nouveaux (allégués 4 à 8 et 15).

Dans une partie intitulée "Au fond", elle reprend l'affirmation se trouvant dans la partie "En droit" de son écriture de première instance du 26 août 2020 (p. 10), selon laquelle avant l'expiration du délai comminatoire elle avait "requis un délai de paiement pour le loyer du mois de février 2020". Elle ajoute nouvellement qu'elle n'a pas gardé "la preuve de cette demande faite dans un premier temps oralement" et qu'elle "n'a pas confirmé cet entretien par un courrier ou un courriel" (p. 10). En outre, elle allègue nouvellement que dans le cadre de la procédure C/3_____/2018, elle réclame à la sous-bailleresse les montants de

7'714 fr. et 492'130 fr. Elle soulève pour la première fois devant la Cour une objection de compensation avec lesdits montants, ainsi qu'avec des montants résultant de ses allégations nouvelles 4, 7 et 8 (p. 13).

A_____ produit des pièces nouvelles (pièces 3 à 7 et 9).

b. Par arrêt du 14 octobre 2020, la Cour, statuant sur requête de A_____, a constaté la suspension de la force exécutoire et du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué.

c. Dans sa réponse du 19 octobre 2020, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Elle allègue des faits nouveaux (allégués 4 à 8, 15, 35, 36 et 39 en tant qu'elle expose les conclusions pécuniaires prises par sa partie adverse dans le cadre de la procédure C/3_____/2018). Elle produit deux pièces nouvelles.

d. A_____ a répliqué le 12 novembre 2020, en persistant dans ses conclusions.

Elle a allégué des faits nouveaux au sujet des conclusions pécuniaires qu'elle a prises dans le cadre de la cause C/3_____/2018.

e. B_____ SA a dupliqué le 25 novembre 2020, en persistant dans ses conclusions.

f. Les parties ont été informées le 1er décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier de première instance :

a. A_____ (ci-après : A_____) a notamment pour but le déplacement et la garde de véhicules dans les parkings ou les lieux choisis par la clientèle et le service de navettes et de valet parking.

b. Par contrat du 26 septembre 2017, B_____ SA (ci-après : B_____), sous-bailleresse, a sous-loué à A_____, sous-locataire, une surface commerciale d'environ 193 m^2 au rez-de-chaussée de l'immeuble dit "C_____", sis 1_____ au D_____ (GE) et deux places de parc extérieures.

Le sous-loyer mensuel, charges forfaitaires (1'125 fr. 80) comprises, a été fixé à 8'683 fr. 30, payable au 1er de chaque mois.

La sous-location a débuté le 1er octobre 2017 et le contrat pouvait être résilié pour la fin de chaque mois, hormis décembre, en respectant un délai de préavis de six mois.

c. En application de l'art. 5 du contrat, un dépôt de garantie n° 2_____ a été

effectué par A_____ auprès de E_____ SA à hauteur de 52'100 fr. le 13 octobre 2017.

d. Par avis officiel du 1er octobre 2018, B_____ a résilié le bail de la sous-locataire pour le 30 avril 2019.

Ce congé a été contesté par A_____ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 22 novembre 2018, portée suite à l'échec de la conciliation devant le Tribunal des baux et loyers (cause C/3_____/2018). Une audience fixée au 28 avril 2020 a été annulée en raison des circonstances exceptionnelles dues à la crise du COVID-19.

e. Par avis comminatoire du 4 février 2020, reçu le lendemain, B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 17'366 fr. 60, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de janvier et février 2020, 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.

f. Le 28 février 2020, A_____ s'est acquittée du sous-loyer de janvier 2020 (8'683 fr. 30).

g. Par avis officiel du 12 mars 2020, reçu le 20 mars 2020, B_____ a résilié le bail de sous-location avec effet au 30 avril 2020 "faute de paiement dans le délai fixé, conformément à l'art. 257d CO".

Ce congé a été contesté par A_____ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 20 avril 2020 (C/4_____/2020).

h. Par courriel du 2 avril 2020, A_____ a sollicité de B_____ qu'elle l'exempte du paiement du loyer à compter de mars 2020 jusqu'à la réouverture de l'aéroport de Genève, dans la mesure où elle était confrontée à des difficultés résultant de la baisse de la fréquentation dudit aéroport en raison de la crise du COVID-19 et de la restriction des voyages à l'étranger.

B_____ lui a répondu le 9 avril 2020 qu'elle restait dans l'attente du paiement des loyers de février et mars 2020 avant d'envisager de discuter d'une solution pour le loyer d'avril 2020. En toute hypothèse, elle sollicitait la restitution des locaux pour fin avril 2020.

Par message électronique du 15 avril 2020, A_____ a fait parvenir à B_____ la preuve du versement des loyers de février et mars 2020, intervenu le jour-même. Elle se disait dans l'attente de la proposition de la sous-bailleresse concernant sa demande relative au loyer d'avril 2020, qu'elle n'allait donc pas verser. Elle partait de l'idée que B_____ avait entrepris "des démarches utiles auprès du propriétaire pour trouver une solution concernant la période en cause". Elle estimait que la

résiliation pour non-paiement du loyer était devenue sans objet, vu le paiement des loyers en cause.

i. Par acte du 20 mai 2020, B_____, agissant par la voie de la protection du cas clair, a requis du Tribunal le prononcé de l'évacuation de A_____, sous peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, l'exécution directe de l'évacuation, la condamnation de la sous-locataire à lui verser 8'683 fr. 30 par mois, avec intérêts à 5% l'an à chaque échéance mensuelle à titre d'indemnité pour occupation illicite tant que la sous-locataire occuperait les lieux, la libération jusqu'à due concurrence de la garantie bancaire en sa faveur et qu'il dise que les coûts liés à la procédure d'évacuation et au débarras éventuel du matériel seraient à la charge de la sous-locataire.

j. Par écriture du 26 août 2020, A_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la requête de sa partie adverse. Au fond, elle a conclu, préalablement, à l'annulation de la résiliation du 12 mars 2020 et à la prolongation pour une durée de trois ans au moins du contrat de sous-location, et, principalement, au déboutement de la sous-bailleresse de ses conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les procédures en contestation du congé du 1er octobre 2018 (cause C/3_____/2018) et de celui du 12 mars 2020 (cause C/4_____/2020).

A_____ a allégué avoir versé le loyer de janvier 2020 le 28 février 2020 et ceux de février et mars 2020 le 15 avril 2020.

En raison de la crise liée au COVID-19, elle a fait valoir un droit à être exonérée, si ce n'est complètement, à tout le moins partiellement, du paiement des loyers à compter du mois d'avril 2020, raison pour laquelle elle n'avait versé que 40% des loyers des mois d'avril, mai et juin 2020.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 27 août 2020, B_____ a produit un décompte actualisé duquel il ressortait que le montant dû s'élevait à cette date à 14'184 fr. 05. Elle a persisté dans sa requête et amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de l'arriéré.

A_____ a déclaré que dans la mesure où le bail avait déjà été résilié avant la mise en demeure, les indemnités pour occupation illicite étaient dues à la fin du mois et non pas au début du mois, de sorte que la mise en demeure n'était pas valable.

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

l. En relation avec les griefs soulevés en appel, le Tribunal a considéré ce qui suit :

l.a La sous-locataire n'avait pas démontré avoir procédé au paiement de la totalité

de l'arriéré requis par la mise en demeure du 4 février 2020, puisque seule une mensualité, correspondant au mois de janvier 2020, avait été versée dans le délai comminatoire, soit le 28 février 2020. Le délai comminatoire arrivant à échéance le 6 mars 2020, le paiement du loyer de février 2020, effectué le 15 avril 2020, était intervenu tardivement.

La sous-locataire ne pouvait invoquer l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme, en particulier son art. 2 prévoyant une prolongation du délai de paiement de l'art. 257d al. 1 CO, dans la mesure où les mensualités visées par cette disposition étaient celles échues entre le 13 mars et le 31 mai 2020, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, puisque la mise en demeure visait expressément les loyers de janvier et février 2020.

La sous-bailleresse était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

l.b Ainsi, depuis l'expiration du terme fixé, la sous-locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux litigieux. En continuant à occuper les locaux, elle violait l'art. 267 al. 1 CO prévoyant l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Son évacuation devait donc être prononcée.

l.c La sous-locataire soutenait, en se fondant tant sur le protocole d'accord du 6 avril 2020 conclu entre l'Etat de Genève, l'USPI Genève, la CGI et l'Asloca Genève, que sur le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux élaboré par le Conseil fédéral, qu'elle pouvait bénéficier d'une exemption de loyer, de sorte que les indemnités pour occupation illicite réclamées par la sous-bailleresse n'étaient pas dues.

S'agissant de l'accord du 6 avril 2020 conclu entre l'Etat de Genève, l'USPI Genève, la CGI et l'Asloca Genève, et son protocole de renouvellement et d'extension du 30 avril 2020, le Tribunal a constaté que, pour les baux commerciaux dont le loyer était supérieur à 7'000 fr., comme en l'espèce, le soutien spécifique mis en place, en plus d'être soumis à l'accord des parties, en particulier du bailleur, ne concernait que les enseignes exclusivement actives dans la restauration et le débit de boissons n'ayant pas pu rouvrir le 27 avril 2020, de sorte que la sous-locataire, qui ne remplissait pas ces conditions, n'aurait pu prétendre à aucune aide de ce fait.

Quant au projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux élaboré par le Conseil fédéral, et qui faisait suite à deux motions adoptées par le Conseil national et le Conseil des Etats durant l'été 2020, il concernait en l'état les parties aux contrats de bail d'installations et d'établissements qui avaient dû fermer en raison de l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance 2 COVID-19 ou restreindre leur activité en raison de l'art. 10 al. 2 de cette même ordonnance (cf. art. 2 du projet de loi) et prévoyait que lesdits établissements ou installations touchés par les fermetures et les

restrictions ne devraient verser que 40% de leur loyer ou fermage pour la durée de la fermeture. La sous-locataire ne faisait manifestement pas partie du champ d'application de cette loi.

Par conséquent, aucun élément du dossier ne permettait de mettre en doute le fait que les indemnités pour occupation illicite devaient correspondre, *in casu*, au montant du loyer brut.

Au vu des pièces produites, la sous-locataire restait devoir au 27 août 2020 à la sous-bailleresse la somme de 14'184 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 août 2020 (date moyenne).

l.d En application de l'art. 257e al. 3 CO, les sûretés constituées le 13 octobre 2017 auprès de E_____ SA à hauteur de 52'100 fr. devaient être libérées en faveur de la sous-bailleresse à concurrence de la somme de 14'184 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 août 2020.

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, le loyer mensuel pour la surface commerciale et les places de parc est de 7'557 fr. 50 sans les charges. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., même sans tenir compte des dernières conclusions pécuniaires prises par la sous-bailleresse en première instance.

La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation, la condamnation pécuniaire de la sous-locataire et la libération de la garantie bancaire.

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

1.3 En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcées par les premiers juges (art. 309 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

La sous-locataire sera désignée ci-après comme l'appelante et la sous-bailleresse comme l'intimée.

2. Les parties forment des allégués nouveaux et produisent des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC. Il en va de même des allégués nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

La compensation, qui n'est pas une exception, mais une objection pouvant être retenue d'office si les faits pertinents sont établis, suppose une déclaration soumise à réception; cette déclaration, si elle n'a pas été signifiée par le défendeur avant le procès, peut être opérée par une affirmation en procédure, pour autant qu'elle intervienne à un stade permettant encore d'invoquer des faits nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2015 du 14 janvier 2016 consid. 2.6).

2.2 Les allégations et pièces nouvelles des parties ne sont donc pas recevables, de sorte que la Cour examinera la cause sur la base du dossier qui se trouvait en mains du Tribunal. En particulier, l'objection de compensation, que l'appelante soulève pour la première fois en appel et qu'elle fonde sur des allégations nouvelles irrecevables, ne sera pas prise en considération.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir admis la réalisation des conditions de l'art. 257 CPC, alors qu'elle avait contesté l'état de fait et que la situation juridique n'était pas claire.

3.1

3.1.1 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 et la référence citée). 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.

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). Fait partie de ces exceptions celle de compensation; le débiteur peut l'invoquer même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

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 et les arrêts cités).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, 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, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

3.1.2 Selon l'art. 257d 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; ce 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).

Le congé est inefficace notamment si le bailleur a accordé une remise de dette au locataire; la preuve en incombe à ce dernier (LACHAT, Le bail à loyer, 2ème éd. 2019, p. 880 et la référence citée).

Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Il peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO) et le moyen invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. Même une créance contestée peut être opposée en compensation (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 précité consid. 4.2 et les références citées).

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir 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 (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées). L'annulation entre en considération notamment si l'arriéré a été réglé très peu de temps (un ou deux jours) après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps, ou encore si le bailleur a octroyé à son locataire des facilités de paiement (LACHAT, op. cit., p. 881 et les références citées).

3.1.3 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 précité consid. 4.3 et les références citées).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

3.1.4 Selon l'art. 2 de l'ordonnance du 27 mars 2020 sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme (ordonnance COVID-19

bail à loyer et bail à ferme), entrée en vigueur le 28 mars 2020, si le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 257d al. 1 CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus.

3.1.5 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le délai comminatoire pour le paiement des sous-loyers de janvier et février 2020, faisant l'objet de la mise en demeure du 4 février 2020, venait à échéance le 6 mars 2020. Le loyer de février 2020, échu le 1er février 2020, n'a été payé que le 15 avril 2020, soit 40 jours après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que le congé du 12 mars 2020 ne peut être considéré comme abusif. Par ailleurs, l'appelante n'établit pas que l'intimée lui aurait accordé une remise de dette ou octroyé des facilités de paiement. De plus, comme indiqué, l'objection de compensation ne peut être prise en considération. En toute hypothèse, le moyen n'a pas été invoqué avant l'échéance du délai comminatoire.

Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'appelante ne peut se prévaloir de l'art. 2 de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme, dans la mesure où les mensualités visées par cette disposition sont celles échues entre le 13 mars et le 31 mai 2020, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque la mise en demeure visait expressément les loyers de janvier et février 2020, échus le premier de chaque mois.

Ainsi, même si l'état de fait était contesté, il a été prouvé par pièces par l'intimée. En outre, les contestations de l'appelante peuvent être écartées immédiatement. Le congé ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. La validité de la résiliation étant claire, l'évacuation peut être prononcée même si une action en contestation du congé pour non-paiement du loyer est pendante et même si auparavant le bail a fait l'objet d'une résiliation ordinaire. La requête de suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans les causes C/3_____/2018 et C/4_____/2020 n'est ainsi pas fondée.

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés.

4. L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir condamnée à verser à l'intimée des indemnités pour occupation illicite égales au loyer convenu, en reprenant la même motivation que celle qu'elle exposait dans son écriture de première instance du 26 août 2020.

4.1 Si l'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), la Cour ne revoit la cause que dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; voir aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 6 et les références citées).

4.2 Le grief de l'appelante n'est pas suffisamment motivé et n'est donc pas recevable.

En toute hypothèse, la Cour fait entièrement sienne la motivation développée par les premiers juges sur cette question (cf. ci-dessus, EN FAIT, let. C l.c). Il sied d'ajouter que le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, dont l'appelante fait grand cas, a finalement été rejeté par l'Assemblée fédérale le 2 décembre 2020.

L'ordonnance du Conseil fédéral du 20 mai 2020 instaurant une suspension des poursuites au sens de l'art. 62 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite en

faveur du secteur du voyage n'est d'aucun secours à l'appelante. Même si celle-ci lui était applicable, elle n'empêcherait pas sa condamnation à payer les indemnités litigieuses.

Le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé, le montant alloué à l'intimée n'étant pas contesté dans sa quotité. Il en va de même du chiffre 5 du dispositif précité, l'argumentation du Tribunal à ce sujet n'étant à juste titre pas critiquée par l'appelante (cf. ci-dessus, let. C l.d).

5. Le grief de violation des art. 29a Cst. et 6 par. 1 CEDH se fonde sur des allégations nouvelles irrecevables et n'a donc pas à être examiné.

En toute hypothèse, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'exécution de l'évacuation ne rendra pas sans objet les conclusions pécuniaires qu'elle allègue avoir prises dans le cadre de la procédure C/3_____/2018 pendante devant le Tribunal. L'appelante n'est ainsi pas "privée de l'accès au juge".

Le grief de formalisme excessif est difficilement compréhensible. Le Tribunal a appliqué correctement les dispositions et principes pertinents en matière de cas clair et d'évacuation pour non-paiement du loyer, de sorte que le résultat auquel il est parvenu n'est pas critiquable.

Les deux griefs précités sont invoqués également en relation avec la mesure d'exécution prononcée par le Tribunal. Ils sont tout aussi inconsistants. Ainsi, le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera également confirmé, la mesure étant fondée sur les art. 337 al. 1 et 343 al. 1 CPC.

6. 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 5 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/663/2020 rendu le 27 août 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9156/2020-8-SD.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

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 Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.