



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4153/2021

ACJC/1593/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 6 DECEMBRE 2021**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mai 2021, comparant par Me Dalmat PIRA, avocat, avenue de Champel 29, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) SOCIETE IMMOBILIERE B_____ **SA**, ayant son siège c/o **C**_____ **SA**, _____, intimée, représentée par [la régie] **D**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

2) Monsieur E_____, domicilié _____,

3) F_____ **SARL**, sise _____, intimés, comparant tous deux par Me Mirolub VOUTOV, avocat, rue Pierre-Fatio 12, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/433/2021 du 4 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____, E_____ et F_____ SARL à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers l'arcade d'environ 61,40 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève ainsi que la cave n° 7 (ch. 1 du dispositif), autorisé SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 31 mai 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et, cela fait, à ce que soit déclarée irrecevable la requête d'évacuation, subsidiairement, à ce qu'il soit dit que la résiliation de bail du 21 décembre 2020 était nulle.

b. Dans sa réponse du 17 juin 2021, SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

E_____ et F_____ SARL ont également conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 6 août 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 17 avril 2018, A_____ et G_____, locataires, ont signé un contrat de bail avec la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA, bailleuse, pour la location d'une arcade d'environ 61,40 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève ainsi qu'une cave n° 3.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un magasin d'alimentation, petite restauration froide et tea-room exclusivement, aucune préparation culinaire chaude ne pouvant être effectuée dans les locaux.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er mai 2018 au 30 avril 2023, renouvelable de 60 mois en 60 mois sauf résiliation respectant un préavis de 6 mois.

Le loyer a été fixé à 3'000 fr. par mois et les acomptes de charges à 150 fr. par mois.

Une garantie de loyer de 18'000 fr. a été constituée par les locataires auprès de [la banque] H_____ (compte n° 2_____).

L'immeuble est géré par la régie D_____ (ci-après "la régie").

b. Le 21 septembre 2018, la régie a demandé aux locataires de procéder au démontage de la hotte de ventilation installée dans les locaux sans autorisation, précisant que le bail stipulait qu'aucune cuisine chaude ne pouvait y être préparée.

Après discussion entre les parties, la régie a autorisé les locataires à exécuter les travaux visant notamment à installer une cuisine et a signé une demande d'autorisation dans ce sens.

L'autorisation a été délivrée par le Département compétent le 15 février 2019.

c.a Le 10 avril 2019, [la compagnie d'assurances] I_____ (ci-après "la I_____"), mandatée par A_____, a informé la régie que les locaux n'étaient pas conformes pour accueillir l'activité de petite restauration prévue par le contrat. A_____ estimait donc avoir été induit en erreur et sollicitait l'annulation avec effet rétroactif du contrat de bail pour erreur essentielle ainsi que le remboursement des loyers payés à tort et des frais engendrés. Subsidiairement, il réclamait une réduction de loyer proportionnelle au dommage subi. Le courrier précisait que A_____ s'était acquitté d'un montant de 12'630 fr. en février 2018 alors qu'il n'était pas encore titulaire du bail.

c.b. La régie a contesté les prétentions de A_____ par courrier du 29 avril 2019. Elle a précisé que la destination des locaux était clairement indiquée dans le contrat, précisant qu'aucune préparation culinaire chaude ne pourrait être effectuée dans les locaux. En outre, la somme de 12'630 fr. versée avant le début du bail correspondait à une partie de l'arriéré de loyers de l'ancien locataire et n'avait pas été payée à la demande de la régie, mais dans le cadre des discussions avec l'ancien locataire. Finalement, la régie a précisé qu'elle avait autorisé l'installation de la hotte de ventilation à la demande des locataires, ces travaux n'étant pas nécessaires à l'exploitation de l'arcade conformément au bail.

d. Deux commandements de payer, poursuites n° 3_____ et n° 4_____, ont été notifiés à la bailleuse par chacun des locataires, les 10 et 20 mai 2019, chacun pour un montant de 99'999 fr. pour la résolution du contrat de bail et l'interruption de la prescription. Opposition y a été faite.

Des contrordres ont été donnés aux deux poursuites le 14 juin 2019.

e.a. Le conseil de la bailleuse et la I_____, représentée par J_____ et agissant pour le compte de A_____ et G_____, sont entrés en négociation entre juin et octobre 2019 au sujet du défaut allégué. La I_____ a notamment indiqué dans son courrier du 14 juin 2019 poursuivre la défense des intérêts de ses assurés, tels que mentionnés, à savoir A_____ et G_____.

e.b. Une convention a été conclue entre les parties le 28 octobre 2019, indiquant la bailleuse d'un côté, représentée par son conseil, et A_____, G_____ et E_____ de l'autre, représentés par la I_____.

Cette convention valait avenant au bail et prévoyait que les travaux entrepris par les locataires jusqu'au jour de la signature du contrat restaient à leur charge, ces derniers renonçant à réclamer toute indemnité en raison de défaut de la chose louée à la date de signature du bail. La bailleuse a en outre accepté le changement de destination des locaux en café-restaurant, autorisant la préparation de cuisine froide et chaude entrant dans le cadre d'une activité typique de tea-room. Finalement, la convention prévoyait une substitution de parties dans le contrat de bail, la régie acceptant que G_____ soit remplacée par E_____, les nouveaux locataires s'engageant à modifier la garantie bancaire et l'assurance responsabilité civile.

La convention a été signée par le conseil de la bailleuse sous le nom de cette dernière et par le représentant de la I_____, J_____, sous les noms de A_____, G_____ et E_____ (pièce 19 requérante).

Un second exemplaire de la convention du même jour porte les signatures de A_____, G_____ et E_____ (pièce 4 E_____).

f. Le 5 mars 2020, A_____ et G_____ ont averti la régie être en conflit avec E_____ et soit priée de stopper toute négociation avec ce dernier.

g.a Les 30 mars et 6 avril 2020, A_____ et G_____ ont informé la régie ne pas être en mesure de payer le loyer d'avril 2020 en raison de la pandémie de COVID-19. Ils rappelaient avoir versé plusieurs mois de loyers à tort en mains de la régie, avant de conclure le bail.

g.b. Le 13 mai 2020, la régie a accepté de reporter le paiement des loyers d'avril et mai 2020 et a proposé à A_____ et E_____ de la recontacter fin juin 2020 pour réévaluer la situation financière.

g.c. Le 26 mai 2020, le Conseil d'Etat a refusé la demande d'exonération de loyer d'avril 2020 déposée par A_____ et G_____ le 19 mai 2020, les conditions n'étant pas réalisées.

h.a. Une réunion a été organisée dans les locaux loués en date du 29 mai 2020.

h.b. Le 9 juin 2020, la régie a repris les explications données lors de cette réunion, à savoir que :

– L'arcade était exploitée par A_____ et E_____, tel que prévu par la convention, G_____ n'exploitant plus les locaux.

– L'arcade était gérée à travers la société F_____ SARL dont ils étaient les administrateurs, la société étant leur sous-locataire.

– Le Service du commerce demandait un avenant au bail aux noms de A_____ et E_____ afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter, E_____ étant le seul à détenir une patente.

Finalement, la régie a confirmé que la bailleuse n'avait pas voulu entrer en matière quant à une gratuité de loyer pendant la période de pandémie car ils n'avaient toujours pas obtenu l'autorisation d'exploiter, les loyers restant de ce fait dus.

i. L'autorisation d'exploiter l'établissement "K_____" a été délivrée par le Service compétent en date du 13 juillet 2020.

j. Un avenant au bail a été conclu le 9 juin 2020 entre la bailleuse d'un côté, A_____ et E_____, de l'autre, prévoyant la modification de la titularité du bail en faveur de E_____ et A_____ ainsi que l'autorisation de sous-location des locaux à F_____ SARL et le remplacement de la cave n° 3 par la cave n° 7.

La nouvelle garantie bancaire, établie aux noms de A_____ et E_____, a été constituée auprès de [la banque] H_____ en date du 2 juillet 2020 pour un montant de 18'000 fr. (compte n° 5_____).

k. Le 10 juin 2020, la régie a mis en demeure A_____ et E_____ de verser les arriérés de loyers et de charges du 1er avril au 30 juin 2020 représentant un montant de 9'450 fr. dans un délai de 90 jours, sous menace de résiliation du contrat de bail.

l. Le 3 août 2020, E_____ a informé la régie d'un conflit survenu entre lui et A_____, ce dernier ayant notamment changé les serrures de l'arcade à son insu, l'empêchant d'accéder aux locaux.

La régie a répondu le 4 août 2020 que les conflits internes entre A_____ et E_____ ne modifiaient pas le fait qu'ils restaient devoir la somme de 15'750 fr. représentant les arriérés de loyers d'avril à août 2020.

m. Le 14 août 2020, E_____ a versé 9'450 fr. à la régie.

n. Le 3 septembre 2020, la régie a informé A_____ et E_____ que leur litige devait être réglé entre eux. Dans l'intervalle, la somme de 8'704 fr. correspondant aux loyers de juillet à septembre 2020 restait due (déduction faite du solde de chauffage 2019-2020 de 745 fr. 80).

o.a. Le 9 septembre 2020, la régie a mis en demeure A_____ et E_____ de lui verser dans un délai de 30 jours la somme de 9'450 fr. représentant les arriérés de

loyers et de charges du 1er juillet au 30 septembre 2020, sous menace de résiliation du bail.

o.b. Le 30 septembre 2020, E_____ a demandé à la régie de pouvoir bénéficier d'un arrangement de paiement à hauteur de 500 fr. par mois pour résorber l'arriéré de loyers.

o.c. Le 5 octobre 2020, la régie a accepté un calendrier de paiement pour résorber l'arriéré se montant à 11'854 fr. 20 (12'600 fr. – 745 fr. 80 du solde chauffage 2019-2020). Elle a précisé qu'en vertu de la mise en demeure du 9 septembre 2020, le bail serait résilié le 19 octobre 2020 pour le 30 novembre 2020, ces congés restant suspendus tant que l'arrangement de paiement serait respecté.

o.d. G_____ a versé la somme de 9'450 fr. pour le compte de A_____, montant reçu par la régie dans le délai imparti dans la dernière mise en demeure.

p. Le conseil de A_____ a indiqué, dans un courriel du 9 octobre 2020, qu'il invoquait en compensation de la créance de 9'450 fr. les sommes versées en mars et avril 2018 ainsi qu'un montant de 20'000 fr. relatifs à des travaux effectués dans l'arcade.

La régie a contesté les prétentions de A_____ par courriel du 12 octobre 2020.

q. Le 28 octobre 2020, la régie a rappelé à A_____ et E_____ qu'ils restaient devoir la somme de 3'170 fr. représentant le loyer et les charges du mois d'octobre 2020.

r. Le 29 octobre 2020, le conseil de A_____ et G_____ a informé la régie invalider la convention du 28 octobre 2019 pour cause de lésion et d'erreur.

La régie a contesté l'invalidation par courrier du 5 novembre 2020 tout en demandant les motifs, étant précisé que la convention avait été rédigée par l'ancien conseil de A_____ et G_____.

Aucune réponse n'a été donnée à ce courrier.

s. Le 10 novembre 2020, la régie a mis en demeure A_____ et E_____ de lui verser dans un délai de 30 jours la somme de 6'350 fr. représentant les loyers et les charges ainsi que le solde des provisions de chauffages d'octobre et novembre 2020 (cf. pièce 50 bailleresse), des frais de rappel et de mise en demeure, sous menace de résiliation du bail.

Un versement de 3'170 fr. a été effectué le 12 novembre 2020.

t. Par avis officiels du 21 décembre 2020, la régie a résilié le bail pour le 31 janvier 2021 pour défaut de paiement.

u. Le 3 février 2021, la régie a fait parvenir à A_____ et E_____ un dernier rappel avant évacuation pour la somme de 11'904 fr. 20 représentant les loyers et indemnités pour occupation illicite de novembre 2020 à février 2021 ainsi que des frais de rappel.

v. Le 19 février 2021, A_____ a contesté seul le congé, en attrayant E_____ à la procédure; l'affaire est actuellement pendante.

w.a. Par requête en protection de cas clairs du 5 mars 2021 déposée devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a conclu à ce que A_____ et E_____ ainsi que F_____ SARL soient condamnés à évacuer l'arcade et la cave n° 7, à ce que A_____ et E_____ soient condamnés à lui verser la somme de 9'450 fr. à titre de loyer et charges du 1er novembre 2020 au 31 janvier 2021, avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2020 et la somme de 6'300 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1er février au 31 mars 2021 ainsi que les mensualités suivantes de 3'150 fr. jusqu'à la fin du mois suivant la libération des locaux, avec intérêts.

Elle a également conclu à ce que la garantie de loyer lui soit versée et à ce que F_____ SARL soit condamnée à lui verser la somme de 15'750 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2020 au 31 mars 2021 ainsi que les indemnités mensuelles suivantes jusqu'à la restitution des locaux.

Finalement, elle a conclu à ce que l'exécution directe du jugement d'évacuation soit ordonnée en assortissant celui-ci de la menace des peines prévues à l'article 292 CP et la condamnation à une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de prêter main-forte à l'exécution du jugement et à ce qu'elle soit autorisée à faire appel, au besoin, à un huissier judiciaire.

w.b. Lors de l'audience du 4 mai 2021, le Tribunal a préalablement déclaré irrecevables les écritures du 23 avril 2021 de E_____ et la réponse de A_____, tout en admettant à la procédure les pièces produites à l'appui de ces écritures, parmi lesquelles figuraient les relevés de trois paiements effectués par A_____ les 5 mars, 6 et 26 avril 2018, de 3'150 fr. chacun en faveur de la régie ainsi que la convention du 28 octobre 2019 signée par A_____, E_____ et G_____.

La bailleresse a produit trois commandements de payer, poursuites n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____, d'un montant de 15'054 fr. 20 chacun, notifiés aux parties citées les 11, 12 et 15 mars 2021, concluant au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées à ces commandements de payer. Elle a précisé que l'arriéré se montait au jour de l'audience à 21'664 fr. 10 et amplifiait ses conclusions à hauteur de ce montant.

Les parties citées ont conclu à l'irrecevabilité de la requête qui ne remplissait pas les conditions du cas clair, subsidiairement à l'octroi d'un sursis à l'évacuation et au déboutement de la requérante.

A_____ a allégué que les trois versements effectués en 2018 n'avaient pas été comptabilisés par la bailleuse, qu'il excipait de compensation de sorte que la mise en demeure était contestée, le cas nécessitant une analyse plus approfondie. Tous ces versements, auxquels s'ajoutait une somme de 10'000 fr. payée avant ceux-ci, avaient été effectués à la demande de la régie et non de l'ancien locataire. Il n'avait pas eu le choix que de payer ces montants sur injonction de la régie, condition pour obtenir le bail à son nom, et à défaut de quoi il perdait la somme de 40'000 fr. versée à l'ancien locataire pour le fonds de commerce. En outre, la titularité du bail en lien avec la convention du 28 octobre 2019 était contestée dès lors que G_____ n'avait jamais donné son accord à ce transfert et que lors de la signature de la convention, la I_____ ne représentait pas G_____, raison pour laquelle la convention avait été invalidée.

La bailleuse a contesté le fait que les trois paiements concernaient le bail litigieux. Il s'agissait de versements effectués avant le début du bail, représentant des arriérés de loyers de l'ancien locataire que A_____ avait accepté de prendre à sa charge, en accord avec l'ancien locataire. Elle a précisé que la confiance était rompue avec les locataires, ayant été mêlée malgré elle à un litige entre ces derniers. Finalement, la I_____ avait signé la convention en tant que représentante de A_____ et de G_____.

E_____ a déclaré qu'il n'avait plus accès à l'arcade depuis juillet 2020, de sorte que les prétentions en paiement à son encontre étaient infondées. Il se sentait victime de A_____ et il souhaitait restituer l'arcade.

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

x. Dans son jugement du 4 mai 2021, le Tribunal a considéré que la I_____ s'était adressée au conseil de la bailleuse aux noms de G_____ et A_____ dès juin 2019 et que la convention avait été signée par la I_____ en tant que représentante des trois locataires. A_____ ne pouvait prétendre que la convention ne liait pas G_____ puisqu'elle avait elle-même signé le second exemplaire du contrat produit en procédure.

Par ailleurs, un avenant au contrat de bail avait été signé le 9 juin 2020 par A_____ et E_____ à la suite duquel une garantie bancaire avait été constituée par ces deux locataires uniquement, en remplacement de la précédente. La titularité du contrat de bail apparaissait claire et n'était pas remise en cause par les arguments invoqués. A_____ et E_____ étaient dès lors bien les seuls locataires.

De plus, si A_____ avait certes invoqué en compensation, le 9 octobre 2020, une créance de 9'450 fr. à l'encontre de la bailleresse pour les versements effectués en mars et avril 2018 ainsi qu'un montant "de plus de 20'000 fr." relatif à "des travaux effectués dans l'arcade", cette déclaration n'avait pas été réitérée après le nouvel avis comminatoire du 10 novembre 2020, de sorte qu'elle ne pouvait être prise en considération.

Les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies et A_____ et E_____ n'avaient pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. La bailleresse était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle a fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO.

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

La locataire a contesté en l'espèce la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi 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).

-
2. Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu. Le Tribunal avait refusé le dépôt d'une réponse écrite et il avait dû exposer oralement ses arguments. Les arguments figurant dans son écriture et ceux soulevés n'avaient ainsi pas été retranscrits au procès-verbal.

2.1

2.1.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

2.1.2 A teneur de l'art. 253 CPC, lorsqu'une requête déposée en procédure sommaire ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 253 CPC est une mise en œuvre du droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, qui se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC.

Selon l'art. 256 CPC, le juge dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour décider s'il entend conduire la procédure purement par écrit ou rendre sa décision après la tenue de débats. C'est ainsi que, en première instance, les parties ne peuvent compter ni sur un second échange d'écritures, ni sur la tenue de débats. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, le Tribunal était fondé à décider que la procédure se déroulerait oralement et refuser le dépôt d'une réponse écrite. L'appelant a pu se déterminer au cours de l'audience du 4 mai 2021 avant que le Tribunal statue. Il n'explique par ailleurs pas pourquoi il n'aurait pas pu exposer oralement les arguments figurant dans sa réponse écrite. En outre, il est exigé que les allégations des parties soient consignées dans leur substance au procès-verbal, et non mot à mot (TAPPY, Commentaire romand, 2ème éd., 2019, n. 4 ad art. 235 CPC). La partie qui entend faire rectifier le procès-verbal doit par ailleurs déposer une requête en ce sens au tribunal (art. 235 al. 3 CPC), ce que le recourant n'a pas allégué avoir fait en l'espèce.

Aucune violation du droit d'être entendu de l'appelant ne sera dès lors retenue.

3. L'appelant soutient que les conditions de l'art. 257 CPC ne sont pas remplies.

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; 138 III 620 consid. 5.1.1). 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. 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 apporter la preuve certaine ("*voller Beweis*") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("*Glaubhaftmachen*") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes ("*substanziert und schlüssig*"), 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 p. 26; 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).

3.1.2 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 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. Le 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).

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).

3.2

3.2.1 En l'espèce, l'appelant soutient en premier lieu que la convention du 28 octobre 2019 ne liait pas G_____, locataire. Il conteste l'authenticité de l'exemplaire de ladite convention produit par E_____ qui comporte notamment son paraphe et celui de G_____.

A cet égard, il convient de relever que le 14 juin 2019, la I_____ a indiqué agir pour ses assurés, mentionnant notamment à cet égard G_____, ce qui tend à démontrer qu'elle avait la capacité de la représenter pour signer la convention et permettait en tout état de cause à la bailleresse de le comprendre. De plus, le 29 octobre 2020, le conseil de A_____ et G_____ a informé la régie invalider la convention du 28 octobre 2019 pour cause de lésion et d'erreur, sans invoquer le motif que l'appelant fait désormais valoir dans le cadre de la présente procédure. On ne comprend par ailleurs pas quel aurait été l'intérêt de l'appelant de s'adresser seul à la I_____ dans le cadre du litige qui l'opposait à sa bailleresse et d'accepter qu'elle le représente pour signer une convention si la I_____ n'agissait pas au nom des colocataires. Enfin, aucun élément permet de douter de l'authenticité de l'exemplaire de la convention produit par E_____.

L'état de fait doit donc être considéré comme prouvé à cet égard.

3.2.2 L'appelant soutient qu'il a versé un montant de 12'630 fr. avant la conclusion du bail qui n'a pas été comptabilisé par l'intimée, en particulier une somme totale de 9'450 fr. par trois versements les 5 mars, 6 avril et 26 avril 2018. Faute d'arriéré de loyer, la somme réclamée dans la mise en demeure du 10 novembre 2020 n'était pas due.

Cela étant, l'appelant relève lui-même que les versements en question ne sont assortis d'aucune communication de cause. De plus, dans la mesure où les montants ainsi versés l'ont été antérieurement à la conclusion du bail, il ne peut être retenu qu'ils l'ont été à titre de loyer dû en application du contrat du 17 avril 2018. Concernant le fait que le loyer doit être payé d'avance, ce qui expliquerait ces versements, il apparaît que la régie a effectivement comptabilisé un premier versement le 27 avril 2018 à titre de loyer, le bail prenant effet le 1^{er} mai 2018. Il convient également de relever que l'appelant ne s'était pas prévalu de ces

paiements lors de la mise en demeure du 10 juin 2020 et qu'à la suite de la mise en demeure du 9 septembre 2020, il a sollicité, dans un premier temps, un arrangement de paiement, sans se prévaloir de la somme de 12'630 fr., ce qui constitue également un élément permettant de retenir que les versements invoqués n'ont pas été opérés à titre de loyer selon le contrat du 17 avril 2018 mais qu'ils ont une autre cause, à savoir, selon toute vraisemblance, l'arriéré de loyers de l'ancien locataire, comme l'a indiqué l'intimée dans son courrier du 29 avril 2019.

Il sera relevé, pour le surplus, concernant le dommage allégué résultant d'un prétendu défaut de la chose louée qui n'aurait pas été conforme à sa destination, que la convention du 28 octobre 2019 prévoit que les locataires renoncent à réclamer toute indemnité en raison du défaut de la chose louée à la date de la signature du bail et que les travaux restent à leur charge. Les appelants ne disposent dès lors d'aucune créance de ce point de vue.

L'état de fait doit donc également être considéré comme prouvé concernant l'existence d'un arriéré de loyer à l'échéance du délai imparti dans la mise en demeure du 10 novembre 2020.

3.2.3 L'appelant soutient avoir valablement excipé de compensation le 9 octobre 2020.

Toutefois, comme l'a relevé le Tribunal, si la possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer, la déclaration de compensation doit intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22). Or, en l'espèce, l'appelant n'a pas formulé une telle déclaration à la suite de la mise en demeure du 10 novembre 2020. Il avait certes invoqué la compensation à la suite de la mise en demeure du 9 septembre 2020, qui concernait les loyers et de charges du 1er juillet au 30 septembre 2020, mais il ne l'a pas renouvelée à la suite de la mise en demeure portant sur le paiement des loyers et charges d'octobre et novembre 2020, de sorte qu'il n'a pas valablement excipé de compensation entre sa prétendue créance et la dette qui faisait l'objet de cette mise en demeure.

3.2.4 L'appelant soutient ne pas avoir pu exploiter son établissement conformément à ce qui avait été convenu contractuellement en raison des mesures sanitaires liées au COVID 19 du 17 mars 2020 au 11 mai 2020, puis du 1^{er} au 30 novembre 2020 ainsi que du 24 décembre 2020 au 31 mars 2021. Il allègue, sans étayer son allégation, avoir dû fermer son établissement, ce que les intimés contestent. Le Conseil d'Etat a refusé sa demande d'exonération de loyer du printemps 2020. L'appelant, qui aurait vraisemblablement pu pratiquer la vente à l'emporter, ne rend en outre pas vraisemblable, d'une part, que le commerce exploité dans les locaux loués aurait été complètement fermé et, d'autre part, que

l'exploitation de son commerce a été affectée par la pandémie, ce qu'il lui appartenait de faire, même si cette dernière est, en elle-même, un fait notoire (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral 5A_467/2020 du 7 septembre 2020, consid. 5.3). Les loyers étaient donc dus pour les mois concernés par la mise en demeure du 10 novembre 2020.

3.2.5 En définitive, les arguments soulevés par l'appelant tant quant aux faits de la cause qu'à la situation juridique, ne permettent pas de considérer que les conditions de l'art. 257 CPC ne sont pas remplies.

L'appel est infondé, de sorte qu'il sera rejeté.

4. 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 31 mai 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/433/2021 rendu le 4 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4153/2021-8-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; 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.