



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13533/2011

ACJC/60/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2012

Entre

X_____ **SA**, p.a. _____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 septembre 2011, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

1) **Y**_____ **SARL**, ayant son siège rue A_____ xx, 1204 Genève,

2) **Monsieur Z**_____, p.a. **B**_____ Sàrl, rue A_____ xx, 1204 Genève,

intimés, comparant tous deux par Me Marc Iynedjian et Me Laurence Crittin, avocats, rue Massot 9, 1206 Genève, en l'étude desquels ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2012.

EN FAIT

- A. a.** Par acte déposé le 23 septembre 2011 au greffe de la Cour de justice, X_____ SA (ci-après : X_____) appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 septembre 2011, notifié aux parties par plis recommandés du 12 septembre 2011, et reçu le lendemain par X_____, déclarant irrecevable la requête du 5 juillet 2011 à l'encontre de B_____ Sàrl et Z_____ et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que B_____ Sàrl et Z_____ avaient contesté le congé notifié pour défaut de paiement le 29 août 2011, invoquant tant la nullité formelle de l'avis de résiliation que la nullité matérielle, le montant réclamé étant supérieur à la somme effectivement due, de sorte que la situation juridique n'était pas claire. Les conditions de la procédure du cas clair n'étaient ainsi pas réalisées.

b. X_____ conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau, condamne B_____ Sàrl et Z_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de tout tiers dont ils seraient responsables, l'arcade située au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue A_____ xx à Genève et ordonne l'exécution immédiate du jugement d'évacuation, par l'intervention d'un huissier judiciaire ou si nécessaire par l'intervention de la police.

A l'appui de son appel, X_____ fait valoir que le congé a été donné dans le respect des conditions fixées par l'art. 257d CO et avoir établi que B_____ Sàrl et Z_____ n'avaient pas réglé le loyer dans le délai comminatoire de 30 jours. Par ailleurs, les motifs invoqués par B_____ Sàrl et Z_____ à l'appui de leur requête en contestation de la résiliation étaient infondés. Le Tribunal des baux et loyers aurait dès lors dû admettre la requête en cas clair.

Elle a déposé trois pièces nouvelles, établies postérieurement à l'audience du Tribunal.

c. Dans leur mémoire de réponse du 7 octobre 2011, B_____ Sàrl et Z_____ concluent à la confirmation du jugement querellé et au rejet intégral du "recours" formé le 22 septembre 2011 par X_____, avec suite de dépens.

Ils indiquent que l'état de fait tel qu'allégué par X_____ est litigieux, dès lors qu'elle avait réglé les deux loyers en souffrance peu de jours après l'échéance du délai comminatoire et que le montant figurant dans le décompte était contesté. De plus, la situation juridique n'était pas claire. Ils invoquent également que X_____ n'a pas exécuté ses propres obligations contractuelles. Enfin, ils font valoir être titulaire d'une créance correspondant à six mois de loyer à l'encontre

de X_____, en raison de la prolongation de la durée des travaux dans l'établissement. Ils avaient d'ailleurs saisi la commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé.

Ils ont déposé des pièces nouvelles, établies postérieurement au jugement attaqué.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Le 29 septembre 2009, X_____ a remis à bail à B_____ Sàrl et Z_____, agissant solidairement et conjointement, une arcade au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis rue A_____ xx à Genève.

Le bail a débuté le 15 octobre 2009 pour se terminer le 31 octobre 2019, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

Le loyer initial a été fixé à 180'000 fr. par année, réputé indexable à l'indice suisse des prix à la consommation, et l'acompte pour frais accessoires à 8'160 fr. annuellement.

Par avis de majoration de loyer du 20 septembre 2010, le loyer a été porté à 180'492 fr. l'an.

Les locaux sont destinés à l'usage d'un restaurant, bar et lounge.

b. Par avis comminatoire du 4 avril 2011, X_____ a mis en demeure B_____ Sàrl et Z_____ de lui régler dans les trente jours le montant de 29'513 fr. 59. Elle les a informés de son intention de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti, X_____ a, par avis officiel du 17 mai 2011, résilié le bail pour le 30 juin 2011.

d. Le 16 juin 2011, B_____ Sàrl et Z_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé. Ils ont conclu principalement à la constatation de la nullité de la résiliation de bail du 17 mai 2011, et, subsidiairement, à l'annulation du congé.

e. Par requête expédiée le 5 juillet 2011 au greffe du Tribunal des baux et loyers, X_____ a sollicité l'évacuation de B_____ Sàrl et Z_____ des locaux en cause, non libérés par eux dans le délai imparti.

f. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 29 août 2011, le représentant de X_____ a indiqué qu'aucun versement n'était

intervenue dans le délai comminatoire, mais que le montant réclamé avait été versé quelques jours après l'échéance de la mise en demeure.

Pour leur part, B_____ Sàrl et Z_____ ont précisé avoir contesté la résiliation du contrat de bail. Ils ont également expliqué que les montants réclamés par X_____ étaient inexacts et que celle-ci avait tardé à leur verser les sommes convenues concernant les travaux effectués dans l'arcade.

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

- C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 indique que "en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent". Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1^{er} janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs.
2. 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure

relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.1 En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où le déguerpissement des intimés pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 135'369 fr. (loyer mensuel hors charges de 15'041 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral, et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 3.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2 Dans le cas d'espèce, l'appelante et les intimés ont produit des pièces nouvelles en appel, établies postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges, de sorte qu'elles sont recevables.

- 4.** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne, 2010, p. 304). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959).

Selon la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACAHT, op. cit., p. 168-169).

4.1 Dans le cas d'espèce, l'appelante a notifié un avis de résiliation de bail aux intimés le 17 mai 2011, pour défaut de paiement. Les intimés ont saisi le 16 juin 2011 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête, concluant principalement à la nullité du congé, subsidiairement à l'annulation de celui-ci. Les intimés ont également contesté le montant de la dette, considérant que celui-ci était supérieur à la somme effectivement due. Ils ont finalement invoqué en compensation une créance correspondant à six mois de loyer.

Dans ces circonstances, l'état de fait ne peut pas être établi sans peine et la situation juridique n'est pas claire.

Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal des baux et loyers, il appartiendra au juge saisi de l'opposition au congé de statuer, le cas échéant en ordonnant des mesures probatoires, de se prononcer sur le bien-fondé ou non des arguments des intimés.

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC ne pouvant pas être appliquée, c'est à bon droit, en conformité avec l'art. 257 al. 3 CPC, que les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur la requête de l'appelante.

4.2 L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

- 5.** La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2011 par X_____ SA contre le jugement JTBL/1007/2011 rendu le 6 septembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13533/2011-8-E.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 : cf. considérant 2.1.