

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18242/2017

ACJC/1611/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 DECEMBRE 2017

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 septembre 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B _____, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Robert FOX, avocat, rue Cheneau-de-Bourg 3, case postale 3393, 1002 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.12.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/863/2017 du 19 septembre 2017, expédié pour notification aux parties le 22 septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle était responsable et de ses biens l'atelier d'une surface de 257 m² situé dans la halle sud du bâtiment "C_____" sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé la B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de la précitée dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 4 octobre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, principalement, à son annulation et, subsidiairement, à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et à ce qu'il soit dit que son exécution par la force publique ne pouvait intervenir qu'à partir du 1^{er} octobre 2018.
- b.** La B_____ a requis le déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 1^{er} novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 26 juin 2011 portant sur la location d'un atelier d'une surface de 257 m² situé dans la halle sud du bâtiment "C_____" sis _____ (GE).
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 3'037 fr. par mois (2'877 fr. et 160 fr.).
- b.** Par avis comminatoires du 27 avril 2017, la B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les trente jours les montants de 6'074 fr. à titre d'arriéré de loyer et de 1'599 fr. 96 à titre de solde de décompte de charges 2015-2016 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.
- Un "décompte individuel de chauffage" était annexé, lequel fait mention, pour la locataire, de divers coûts de chauffage (3'963 fr. 90), eau (152 fr. 40), électricité (787 fr. 40), sécurité (969 fr. 25), conciergerie (1'448 fr. 80), entretien chauffage (236 fr. 50) et nettoyage (806 fr. 45), pour un montant total de 8'094 fr. 70. Des acomptes de 8'400 fr. ayant été versés, l'exercice présentait un solde de - 305 fr. 30. Compte tenu d'un solde de 1'905 fr. 26 de l'exercice précédent, la locataire restait devoir un montant de 1'599 fr. 96.

c. Considérant que le solde de charges n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, la B_____ a, par avis officiel du 15 juin 2017, résilié le bail pour le 31 juillet 2017.

d. Par requête déposée le 10 août 2017 devant le Tribunal, la B_____ a sollicité l'évacuation de A_____ ainsi que l'exécution directe de cette évacuation.

e. A l'audience du 19 septembre 2017, la B_____ a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 10'710 fr. 96, 3'037 fr. ayant toutefois été payés en mains de l'Office des poursuites et faillites.

Le Conseil représentant A_____ a indiqué que celle-ci aurait payé les mois de juillet et d'août 2017 et que seule l'indemnité de septembre 2017 n'avait pas été versée. Il a déclaré ne pas savoir ce que sa cliente entendait proposer pour rattraper l'arriéré et a sollicité qu'une nouvelle audience soit convoquée pour qu'elle puisse être entendue sur la situation de son commerce car elle ne se sentait pas en état psychologique de venir à l'audience.

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

f. Dans son jugement du 19 septembre 2017, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies en l'espèce et que A_____ n'avait pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. La B_____ était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, la locataire violait l'art. 267 al. 1 CO de sorte qu'il ne pouvait que prononcer l'évacuation de la locataire. De plus, compte tenu de l'importance de l'arriéré et de l'absence de proposition concrète de rattrapage, l'exécution forcée du jugement serait prononcée dès son entrée en force.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let a CPC; art. 319 let. a CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, la locataire soutient à titre principal que la réalisation des conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer n'est pas remplie et conteste ainsi son évacuation. Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation.

1.2 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

Exceptionnellement, des conclusions indéterminées et imprécises suffisent lorsque la motivation du recours ou la décision attaquée permet de comprendre d'emblée la modification requise (ATF 134 III 235 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_676/2014 du 18 mai 2015 consid. 3; 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2).

En l'occurrence, l'appelante, qui est pourtant représentée par un mandataire professionnellement qualifié qui a l'habitude d'intervenir en justice, s'est limitée à conclure à l'annulation du jugement querellé, sans prendre aucune autre conclusion. L'appel est dès lors irrecevable à cet égard. Il ressort toutefois suffisamment de ses explications qu'elle conteste que le cas est clair et donc, que la requête était fondée. L'appel sera donc déclaré recevable.

1.3 Conformément à l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ – E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. La locataire soutient qu'il ne peut d'emblée être retenu que les faits pertinents du litige pourraient amener à la constatation de l'efficacité du congé donné en application de l'art. 257d CO.

2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

2.2 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'habitation 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.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011, consid. 5).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne

satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et les références citées). Le simple fait que l'avis comminatoire mentionne des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO ne suffit pas à remettre en cause la validité de cet avis dans son intégralité si le locataire ne pouvait avoir de doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de certaines autres créances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 précité, consid. 4).

Le congé est inefficace lorsqu'il ne satisfait pas à une condition légale ou contractuelle, soit essentiellement une condition matérielle. Il ne déploie aucun effet, ce qui peut être constaté en tout temps (WESSNER, in le droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET, CARRON, MONTINI, éd., 2^{ème} éd., 2017, n. 40 ad art. 257d CO). Le congé est notamment inefficace lorsque l'arriéré mentionné dans l'avis n'est pas déterminable (WESSNER, op. cit., n. 41 ad art. 257d CO). Ainsi, si les conditions de l'art. 257d CO ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

2.3 En l'espèce, la locataire n'a pas contesté le congé à réception de celui-ci. Elle n'a pas davantage allégué devant le Tribunal lors de l'audience du 19 septembre 2017 que le décompte n'était pas clair ou qu'elle était à jour, à l'issue du délai comminatoire, dans le paiement de ses charges pour la période indiquée dans le décompte qui accompagnait l'avis comminatoire.

Cela étant, si l'avis comminatoire ne remplit pas les conditions de l'art. 257d CO, le congé est inefficace, de sorte que l'absence de contestation préalable de l'appelante n'est pas déterminante.

Le bail a été résilié au motif que l'appelante n'avait pas versé dans le délai imparti le montant réclamé sur la base d'un décompte de charges établi pour la période 2015-2016. Il ressort du décompte accompagnant l'avis comminatoire que le total des coûts à la charge de la locataire s'élèverait pour ladite période à 8'094 fr. Le décompte indique par ailleurs que les acomptes versés seraient de 8'400 fr. Il doit donc être admis à la lecture de ce décompte que l'appelante était à jour dans le paiement de ses charges pour la période considérée puisqu'elle avait payé un montant supérieur aux coûts. Le montant impayé résulte donc exclusivement, à bien comprendre le décompte, de l'exercice précédent, et non de celui relatif à la période 2015-2016. Le décompte de l'exercice précédent n'était toutefois pas

annexé à l'avis comminatoire. Il n'est dès lors pas possible de considérer que le montant restant dû était suffisamment déterminable et, ainsi, que les exigences de forme de l'avis comminatoire sont remplies, ni même que l'appelante se trouvait en retard dans le paiement de ses charges à la date de l'avis comminatoire. Le décompte produit comprend en outre des frais accessoires dont il n'est pas évident qu'ils étaient compris dans les frais accessoires figurant au chiffre 11 contrat de bail et ainsi que leur paiement par la locataire avait été convenu conformément à l'art. 257a al. 2 CO.

Dans ces circonstances, le cas ne pouvait être considéré comme clair. L'appel sera donc admis, le jugement attaqué annulé et la requête formée par l'intimée déclarée irrecevable (art. 318 al. 1 let. b CPC).

3. 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, 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 (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 4 octobre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/863/2017 rendu le 19 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18242/2017-8-SE.

Au fond :

Annule le jugement attaqué.

Cela fait, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête formée par la B_____ le 10 août 2017 dans la cause C/18242/2017-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.