

Tribunal fédéral – 4A_157/2021
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 15 juin 2021

Résiliation ; expulsion ;
procédure

Contestation du congé ;
résiliation pour défaut de
paiement ; cas clair

Art. 257d CO ; 257 CPC

Lorsque la décision attaquée comporte **plusieurs motivations indépendantes** et que **chacune suffit à sceller le sort de la cause** ou d'une partie de celle-ci, le recourant doit, sous peine d'irrecevabilité, **démontrer que chacune d'elles est contraire au droit** (consid. 7.2).

Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, mais **la déclaration de compensation doit intervenir dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO** (consid. 7.2).

Durant la procédure visant à contester la validité d'un congé, les effets du congé sont en principe suspendus ; le locataire peut en règle générale rester dans les locaux, même si l'échéance de la résiliation est dépassée. Pendant cette période, le locataire n'occupe pas les locaux sans droit et reste tenu de payer le montant du loyer dans le délai prévu par le contrat (consid. 8.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales
Hohl, présidente, Kiss et Niquille.
Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A.Sàrl,
recourante,

contre

B.SA,
représentée par Me Peter Haas, avocat,
intimée.

Objet

expulsion de la locataire,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 1er février 2021 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/9156/2020 ACJC/123/2021).

Considérant en fait et en droit :

1.

Le 26 septembre 2017, la sous-bailleresse B.SA a sous-loué une surface commerciale et deux places de parc extérieures, situées dans le canton de U., à A.Sàrl (ci-après: A.Sàrl ou la sous-locataire). Le loyer mensuel, charges comprises, était fixé à 8'683 fr. 30; il était payable au premier de chaque mois.

2.

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

La sous-locataire a contesté la validité de cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève puis devant le Tribunal des baux et loyers genevois. **Cette procédure est toujours pendante.**

3.

Par avis comminatoire du 4 février 2020, la sous-bailleresse a mis en demeure la sous-locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 17'366 fr. 60 à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier et février 2020, sous peine de résiliation du bail en application de l'art. 257d CO.

Le 28 février 2020, A.Sàrl s'est acquittée du loyer de janvier 2020.

Par avis officiel du 12 mars 2020, la sous-bailleresse a résilié le contrat de sous-location pour le 30 avril 2020 conformément à l'art. 257d CO.

La sous-locataire a contesté la validité dudit congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Par courrier électronique du 15 avril 2020, la sous-locataire a fait parvenir à la sous-bailleresse la preuve du versement des loyers de février et mars 2020, intervenu le jour-même.

4.

Par jugement du 27 août 2020, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, statuant sur la requête en cas clair introduite le 20 mai 2020 par la sous-bailleresse, a condamné A.Sàrl à évacuer immédiatement les locaux loués, a autorisé l'autre partie à requérir l'évacuation forcée dès l'entrée en force du jugement, a condamné A.Sàrl à payer à son adverse partie la somme de 14'184 fr. 05, intérêts en sus, et a ordonné la libération de la garantie de loyer en faveur de la sous-bailleresse.

Saisie d'un appel formé par A.Sàrl, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 1er février 2021, l'a rejeté et a confirmé le jugement attaqué.

5.

Le 10 mars 2021, A.Sàrl (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif, contre l'arrêt précité.

La requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 15 mars 2021.

Le 10 juin 2021, la recourante a transmis un courrier au Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral n'a pas requis le dépôt d'une réponse au recours.

6.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF). Demeure réservé l'examen de la recevabilité des griefs qui sont articulés dans le mémoire de recours.

7.

Dans un premier groupe de moyens, la recourante, dénonçant la violation des art. 257 et 317 CPC ainsi que de l'art. 257d CO, reproche aux autorités précédentes de n'avoir pas tenu compte de l'objection de compensation qu'elle avait fait valoir au cours de la procédure.

7.1. La cour cantonale a estimé que l'objection de compensation, que la recourante avait soulevée pour la première fois en appel et qui reposait sur des allégations nouvelles irrecevables, ne pouvait pas être prise en considération. Par surabondance, elle a souligné que ledit moyen n'avait pas été invoqué avant l'échéance du délai comminatoire prévu à l'art. 257d CO.

7.2. En l'occurrence, les juges précédents ont écarté le moyen tiré de la compensation sur la base d'une double motivation, chacune suffisant à sceller le sort du moyen considéré. Or, **lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes et suffisantes pour sceller le sort de la cause ou d'une partie de celle-ci, il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit** (ATF 133 IV 119 consid. 6.3 et les références).

Force est de constater que la recourante, dans son mémoire, ne s'en prend qu'à la première de ces deux motivations alternatives, ce qui entraîne l'irrecevabilité des moyens examinés ayant trait à la question de la compensation. L'intéressée s'emploie en effet uniquement à tenter de démontrer qu'elle avait allégué, devant les premiers juges saisis de la requête en cas clair, les faits permettant de tenir compte de son objection de compensation. Elle ne prétend en revanche pas ni ne démontre que sa déclaration de compensation serait intervenue dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, étant précisé que le simple fait qu'elle a élevé certaines prétentions pécuniaires à l'égard de sa bailleresse dans le cadre de l'action en contestation du congé qui lui avait été notifiée le 1er octobre 2018 n'est pas suffisant. Or, **selon la jurisprudence, le locataire en demeure peut certes invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, mais la déclaration de compensation doit intervenir dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO** (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9).

8.

Dans un deuxième moyen, la recourante soutient que la mise en demeure qui lui a été notifiée le 4 février 2020 ne pouvait pas englober le montant réclamé par la sous-bailleresse pour le mois de février 2020. A cet égard, elle souligne que la sous-bailleresse avait résilié son bail une première fois pour le 30 avril 2019. La recourante fait valoir qu'à compter de cette date elle ne disposait plus d'aucun titre juridique lui permettant de demeurer dans les locaux litigieux et devait dès lors s'acquitter non plus d'un loyer mais d'une indemnité pour occupation illicite. La mise en demeure de payer le montant réclamé pour le mois de février 2020 était dès lors prématurée, puisque l'indemnité pour occupation illicite n'était, selon elle, exigible qu'à la fin du mois de février 2020.

8.1. En l'espèce, la cour cantonale a retenu que le délai comminatoire pour le paiement des loyers de janvier et février 2020 arrivait à échéance le 6 mars 2020. Le loyer de février 2020, échu le 1er février 2020, n'avait été payé que le 15 avril 2020, soit quarante jours après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que le congé avait été notifié valablement selon l'art. 257d CO.

8.2. La solution retenue par l'autorité précédente ne prête pas le flanc à la critique. **Selon la jurisprudence, les effets du congé sont en principe suspendus pendant la durée de la procédure visant à en contester la validité; le locataire peut en règle générale rester dans les locaux même si l'échéance de la résiliation est dépassée** (arrêt 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.3). **Dès lors que la discussion quant à la validité du premier congé signifié à la recourante restait ouverte au moment où la sous-bailleresse lui a notifié l'avis comminatoire prévu par l'art. 257d CO, on ne saurait considérer que la recourante occupait sans droit les locaux loués lorsqu'elle a reçu ledit avis.** Partant, c'est à bon droit que les autorités cantonales ont considéré que le montant réclamé par la sous-bailleresse pour le mois de février 2020 était exigible à compter du 1er février 2020.

9.

Dans un troisième moyen, la recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir jugé que son mémoire d'appel n'était pas suffisamment motivé en tant qu'il visait la question du montant des indemnités pour occupation illicite arrêté à 14'184 fr. 05. Elle reproche en outre à la cour cantonale d'avoir fait sienne la motivation des premiers juges sur ce point.

9.1. En l'espèce, les autorités cantonales ont jugé que les indemnités pour occupation illicite devaient correspondre au montant du loyer brut. Ni le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux - finalement rejeté par l'Assemblée fédérale le 2 décembre 2020 - ni l'accord conclu le 6 avril 2020 entre l'État de Genève et les représentants des milieux immobiliers et des locataires genevois prévoyant des mesures visant à soutenir les enseignes actives dans la restauration et le débit de boissons - ce qui n'était pas le cas de la recourante - ne permettaient d'aboutir à une conclusion différente. Par ailleurs, l'ordonnance du Conseil fédéral du 18 mars 2020 instaurant une suspension des poursuites au sens de l'art. 62 LP (abrogée le 5 avril 2020) n'était d'aucun secours à la recourante.

9.2. **Point n'est besoin de trancher la question de savoir si c'est à bon droit que la cour cantonale a estimé que l'appel ne répondait pas aux exigences de motivation sur ce point, dès lors que la motivation retenue sur le fond par la cour cantonale échappe à la critique.** La recourante fait fausse route lorsqu'elle affirme que les indemnités pour occupation illicite réclamées par la sous-bailleresse n'étaient pas exigibles dès lors que l'art. 2 de l'ordonnance du 27 mars 2020 COVID-19 bail à loyer et bail à ferme (abrogée le 1er juin 2020) prévoyait que le bailleur était tenu d'accorder, en dérogation à l'art. 257d al. 1 CO, un délai d'au moins 90 jours au locataire pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020. En raisonnant de la sorte, l'intéressée perd en effet de vue que la prolongation du délai comminatoire visé par l'art. 257d CO n'a aucune incidence sur l'exigibilité de la créance. La référence faite par la recourante à l'ordonnance du Conseil fédéral du 18 mars 2020 instaurant une suspension des poursuites au sens de l'art. 62 LP est aussi dénuée de toute pertinence dès lors que la suspension des poursuites ne prive nullement le justiciable de la possibilité de faire valoir ses prétentions en justice.

10.

Dans un quatrième moyen, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir méconnu les règles sur la litispendance. A l'en croire, les autorités cantonales n'auraient pas dû statuer sur la requête en expulsion dans la mesure où deux contestations portant sur la validité des congés signifiés par la sous-bailleresse étaient déjà pendantes au moment de l'introduction de ladite requête.

Semblable affirmation tombe à faux. Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, **le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3).**

11.

Dans un cinquième moyen, la recourante, invoquant les art. 29a Cst. et 6 par. 1 CEDH, soutient que l'exécution des mesures d'évacuation des locaux rendra sans objet les conclusions - notamment celles en paiement - qu'elle a prises dans la demande déposée en vue de contester la première résiliation qui lui avait été signifiée en octobre 2018. La recourante se verrait dès lors privée d'accès à un tribunal.

En raisonnant de la sorte, l'intéressée **perd de vue qu'elle ne dispose plus d'un intérêt actuel et pratique à faire examiner la validité de la première résiliation, dès lors que son bail a été valablement résilié par la suite en application de l'art. 257d CO.** S'agissant des conclusions pécuniaires élevées par la recourante à l'encontre de la sous-bailleresse, la cour cantonale a retenu, à bon droit, que l'expulsion de la recourante n'aura pas pour effet de rendre celles-ci sans objet.

12.

Dans un sixième et dernier moyen, la recourante se plaint d'un déni de justice. Elle fait valoir que la cour cantonale n'aurait pas examiné le grief tiré de la violation des art. 29a Cst. et 6 par. 1 CEDH et celui du formalisme excessif.

Le moyen est infondé. Si l'autorité précédente a certes relevé qu'elle n'avait pas à examiner ces griefs, elle les a tout de même traités et les a jugés inconsistants.

13.

Au vu de ce qui précède, le recours en matière civile doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La requête du 10 juin 2021 est par conséquent sans objet.

La recourante, qui succombe, devra dès lors payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). Elle n'aura en revanche pas à verser de dépens à la partie intimée au recours, puisque celle-ci n'a pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 15 juin 2021

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : O. Carruzzo