

Fixation de la valeur litigieuse lorsque les conclusions du recours ne visent pas au paiement d'une somme d'argent, mais à l'évacuation des locaux

Art. 51 al. 2 LTF

Si les **conclusions** ne tendent pas au **paiement d'une somme d'argent déterminée**, le **Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation**. En l'occurrence, le présent **litige porte sur l'évacuation des locaux affermés** ; l'**intérêt économique** des recourants peut être **assimilé à la valeur que représente la cession de ces locaux à l'intimée pendant la période où le déguerpissement de celle-ci ne peut pas être exécuté par la force publique**, ce que le Tribunal fédéral estime, à vues humaines.

Composition

Mmes et M. les Juges Klett, présidente, Corboz et Rottenberg Liatowitsch.

Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure

X. Sàrl,

Y.,

Z.,

tous représentés par Me Sandra Fivian Debonneville,
recourants,

contre

A., représentée par Me Mauro Poggia,
intimée.

Objet

bail à loyer, évacuation,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 10 août 2011.

Faits:

A.

Par une convention intitulée « Contrat de bail à ferme » et datée du 1er octobre 2008, la société X. Sàrl et ses associés gérants Y. et Z. (les bailleurs) ont remis à A., à compter du 1er octobre 2008, le bar à l'enseigne « ... », situé rue ... à Genève, afin que celle-ci exploite l'établissement pour son compte.

Ce contrat, conclu pour une durée initiale de cinq ans, fixait le fermage, patente et charges comprises, à 5'000 fr. par mois, payables d'avance sur un compte de chèque postal (CCP); l'accord prévoyait en outre le versement d'une avance de loyer de 10'000 fr. sur le CCP avant le 30 octobre 2008 et la constitution d'une garantie bancaire de 15'000 fr. dans le même délai.

A. a allégué que les bailleurs ont exigé d'elle, postérieurement à la signature du contrat, un versement supplémentaire de 2'000 fr. par mois, sous la menace d'une résiliation de bail. X. Sàrl, Y. et Z. ont allégué pour leur part que les parties contractantes s'étaient mises d'accord, avant la prise de possession des locaux, sur un fermage d'un montant mensuel de 7'000 fr., dont 5'000 fr. à verser sur le CCP et 2'000 fr. à payer en espèces.

Il a été retenu qu'outre le versement mensuel régulier de la somme de 5'000 fr. sur le CCP, A. a payé 2'000 fr. en espèces les 29 septembre 2008, 3 novembre 2008 et 7 janvier 2009, contre remises de quittances portant respectivement les mentions « octobre 08 », « novembre 08 » et « janvier 09 ». Il a été retenu que la quittance datée du 29 septembre 2008 contenait encore la mention « reçu le 16 janvier 2009 ».

Par courrier recommandé du 22 juin 2009, les bailleurs ont sommé A. de s'acquitter avant le 23 juillet 2009 d'arriérés de fermage de 12'000 fr., représentant à leur sens le reliquat dû sur les fermages de la période d'octobre 2008 à juin 2009 arrêtés à 7'000 fr. par mois, sous peine de résiliation du bail faute de paiement avant le terme précité; dans le même délai et sous la même menace, les bailleurs ont encore mis la susnommée en demeure de verser l'avance de loyer de 10'000 fr. et de constituer la garantie bancaire de 15'000 fr.

Par lettre du 20 juillet 2009, A. a contesté être en demeure pour le versement de fermages. Elle a ajouté que le paiement d'une avance de loyer n'avait pas de fondement juridique, mais s'est déclarée disposée à verser 9'000 fr. sur un compte bloqué pour la garantie bancaire qu'elle ouvrirait, à condition que le montant de 6'000 fr. dont elle s'était déjà acquittée en faveur des bailleurs en plus des fermages convenus soit crédité sur ce compte.

Considérant que les montants réclamés n'avaient pas été versés dans le délai imparti, les bailleurs, par formule officielle d'avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire (art. 257d CO), datée du 25 août 2009, ont résilié le bail pour le 30 septembre 2009.

B.

Le 23 novembre 2009, les bailleurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève d'une requête en évacuation, qui a ensuite été portée devant le Tribunal des baux et loyers de Genève le 31 mars 2010.

Par jugement du 21 mars 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné A. à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers les locaux sis rue ..., à Genève, où est exploité un bar à l'enseigne « ... ».

Saisie d'un appel de A., la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 10 août 2011, a annulé ce jugement et rejeté la requête d'évacuation. Elle a considéré, contrairement à l'autorité de première instance, que l'intimée n'ayant pas été en demeure de payer des termes ou des frais accessoires échus, il n'était pas possible de résilier le bail à ferme par application de l'art. 282 al. 2 CO. Le congé qui avait été donné à celle-ci le 25 août 2009 n'était ainsi pas valable, d'où le rejet de l'action en évacuation.

C.

Les bailleurs exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt précité. Ils concluent principalement à l'annulation de cet arrêt et à ce que A. soit condamnée à évacuer de sa personne et de ses biens les locaux sis rue Subsidièrement, ils requièrent le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision.

L'intimée n'a pas été invitée à répondre.

Considérant en droit:

1.

1.1 A considérer l'échange des prestations convenues entre les parties (cession à titre onéreux de l'usage de locaux équipés en vue de l'exploitation d'un bar), il est constant que l'accord qu'elles ont conclu doit être qualifié de bail à ferme non agricole (art. 275 CO), comme l'indique d'ailleurs le titre de l'acte. Les contestations portant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 1, in SJ 1997 p. 493), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application.

S'agissant d'un bail à ferme, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à la limite de 30'000 fr. fixée à l'art. 74 al. 1 let. b LTF (ATF 136 III 196 consid. 1.1).

Il sied de la déterminer.

Si les conclusions, comme en l'espèce, ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF). En l'occurrence, le présent litige porte sur l'évacuation des locaux affermés à l'intimée. L'intérêt économique des recourants peut être assimilé à la valeur que représente la cession de ces locaux à l'intimée pendant la période où le déguerpissement de celle-ci ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). L'arrêt attaqué, annulant l'évacuation, a été rendu le 10 août 2011. Si le recours des bailleurs devait être admis, il se serait écoulé plus de trois mois avant la reddition de l'arrêt du Tribunal fédéral et, à vues humaines, l'exécution de cette décision d'évacuation (cf. art. 335 ss CPC) ne pourrait pas intervenir avant trois autres mois. Compte tenu que le fermage se monte en tout cas à 5'000 fr. par mois, la valeur litigieuse dépasse les fermages dus pendant un semestre, de sorte qu'elle atteint le seuil de 30'000 fr.

1.2 Interjeté pour le reste par les demandeurs qui ont entièrement succombé dans leur requête en évacuation et qui ont ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité de dernière instance statuant sur recours (art. 75 LTF), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.3 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.4 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle

d'arbitraire telle que l'entend l'art. 9 Cst. (ATF 136 II 304 consid. 2.4; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'espèce, les recourants font grief à la cour cantonale, sur deux pages, de n'avoir pas mentionné certains éléments de fait épars qui ressortiraient de diverses pièces du dossier. Il s'agit là de **critiques purement appellatoires**, dénuées de toute démonstration d'arbitraire, qui ne correspondent pas aux exigences strictes de motivation découlant de l'art. 106 al. 2 LTF. L'analyse du cas se fera donc exclusivement sur la base des faits constatés par les magistrats genevois.

1.5 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.

Les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas instruit pour déterminer la réelle et commune intention des parties s'agissant de la quotité du fermage convenu. Ils y voient une violation de leur droit à la preuve. Soutenant ensuite que ce fermage était de 7'000 fr. par mois, ils affirment que l'intimée était en demeure pour retard dans le paiement de fermages et qu'elle n'avait en outre pas constitué la garantie bancaire prévue contractuellement. L'autorité cantonale aurait ainsi violé l'art. 282 CO en refusant de prononcer l'évacuation après la résiliation du bail pour demeure du fermier. Ils prétendent enfin que le congé pouvait aussi être donné pour violation de ses devoirs par le fermier (art. 285 CO), dès l'instant où l'intimée n'a jamais versé l'avance de loyer contractuelle de 10'000 fr.

2.1 Il a été constaté en fait - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que le congé a été donné avant l'échéance du contrat et que l'avis de notification se réfère exclusivement à l'art. 257d CO, norme qui est reprise à l'art. 282 CO pour la demeure du fermier. La formule officielle d'avis de résiliation de bail ne faisant pas allusion à un congé pour violation par le fermier de son obligation de diligence, d'égards envers les voisins ou d'entretien (cf. sur ces violations et leurs conséquences juridiques, art. 285 CO), il n'y pas lieu d'examiner la validité du congé sous cet angle.

2.2 L'art. 282 CO prévoit que, lorsque, après réception de la chose, le fermier 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; ce délai est de 60 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux à ferme portant sur des locaux commerciaux moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'intimée ne s'est pas prévalu du fait que l'avis comminatoire du 22 juin 2009 mentionnait un délai de grâce bien inférieur aux 60 jours prévus par l'art. 282 al. 1 CO. Le Tribunal fédéral n'a pas tranché la question délicate et controversée de savoir si un congé donné dans ces conditions est valable ou non et, en cas de réponse négative, s'il est entaché de nullité ou seulement annulable (arrêt 4C.88/2003 du 1er juillet 2003 consid. 2.2, in SJ 2004 I p. 27; cf. aussi DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 666 en haut). Cette question peut toutefois demeurer indécise pour les motifs qui suivent.

2.3 Appréciant les trois quittances remises par les recourants à l'intimée, lesquelles contenaient notamment les mentions respectives « octobre 08 », « novembre 08 » et « janvier 09 », les magistrats genevois ont jugé qu'elles ne permettaient pas de tirer des conclusions précises quant à la cause des paiements opérés par celle-ci, de sorte qu'il ne pouvait pas être tenu pour établi que les parties aient conclu un accord oral, dérogeant au bail écrit du 1er octobre 2008, qui aurait porté le montant mensuel du fermage à 7'000 fr.

Le droit à la preuve déduit de l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d). Partant, c'est en pure perte que les recourants ont invoqué sur ce point une entorse à leur droit à la preuve.

En cas de litige sur le consentement (art. 1 CO), il sied d'examiner dans une première phase si les parties se sont effectivement exprimées et comprises de manière concordante. Dans l'affirmative, il existe un accord de fait. Si, au contraire, les parties se sont bien comprises, mais n'ont pas réussi à s'entendre, il y a entre elles un désaccord patent et le contrat n'est pas conclu (ATF 123 III 35 consid. 2b p. 39 s.).

In casu, il a été retenu qu'en plus du fermage convenu de 5'000 fr. par mois versé sur CCP, l'intimée a payé aux recourants 2'000 fr. en espèces les 29 septembre 2008, 3 novembre 2008 et 7 janvier 2009. Cette dernière n'a jamais admis que ces versements constituaient des fermages supplémentaires. Ainsi, dans son écriture du 20 juillet 2009, elle a expressément demandé que lesdits versements soient imputés sur le montant de la garantie bancaire qu'elle s'était engagée à constituer. Il apparaît donc que les parties ne sont pas parvenues à s'entendre pour augmenter à 7'000 fr. le montant du fermage mensuel arrêté à 5'000 fr. dans le bail à ferme signé le 1er octobre 2008.

2.4 Il résulte des faits constatés que l'intimée a versé régulièrement aux recourants sur leur CCP le fermage convenu de 5'000 fr. par mois. L'intimée n'ayant jamais été en demeure de payer le fermage, les recourants n'étaient pas en droit de résilier le bail à ferme en vertu de l'art. 282 al. 2 CO.

Certes, l'intimée, lorsque son bail a été résilié le 25 août 2009, n'avait pas constitué la garantie bancaire de 15'000 fr. qu'elle s'était engagée à remettre aux bailleurs avant le 30 octobre 2008.

Cela n'exerce aucune influence sur la résolution du différend. En effet, la réglementation de l'art. 282 CO sur la demeure du fermier quant au versement du fermage est calquée sur celle de l'art. 257d CO, seul le délai de paiement étant différent (60 jours au moins dans le bail à ferme, 30 jours au moins dans le bail à loyer). L'interprétation qui est faite par la doctrine de l'art. 257d CO doit ainsi valoir pour l'art. 282 CO. Or la doctrine moderne admet de manière convaincante, sur la base du texte de cette dernière norme, que celle-ci ne peut pas être invoquée lorsque le retard porte en particulier sur la constitution de sûretés (PETER R. BURKHALTER/EMMANUELLE MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n° 16 ad art. 257d CO p. 120; DAVID LACHAT, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2003, n° 2 ad art. 257d CO).

2.5 Il suit de là que les conditions d'application de l'art. 282 CO n'étaient pas réunies lorsque les bailleurs ont résilié le bail à ferme de l'intimée, de sorte que c'est à bon droit que la cour cantonale a rejeté la requête d'évacuation déposée par les recourants le 23 novembre 2009 devant l'autorité de conciliation.

3.

Le recours doit être rejeté. Les recourants, qui succombent, paieront solidairement les frais de justice (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, ils n'ont pas à verser de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à répondre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'500 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

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

Lausanne, le 24 novembre 2011

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

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet