

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15878/2012

ACJC/596/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 10 MAI 2013

Entre

A_____SA, ayant son siège _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par la 17ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 janvier 2013, comparant par Me Thierry Ador, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____SA, p.a. _____ à Genève, intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.05.2013.

EN FAIT

A. a. B_____SA, bailleresse, et C_____SA, locataire principale, ont été liées par un contrat de bail portant sur des bureaux de 192 m² environ au premier étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

b. A_____SA est inscrite au Registre du commerce de Genève. Son siège est sis 1_____.

c. A_____SA a conclu, le 18 octobre 2004, un bail de sous-location portant sur une partie des bureaux loués à C_____SA par B_____SA.

L'article 6 de ce contrat disposait que *"la durée du présent contrat de sous-location ne dépassera en tout cas pas la durée du bail principal avec le propriétaire des locaux. Ce bail principal est actuellement valable jusqu'au 30 juin 2012, renouvelable pour une durée de cinq ans, et ainsi de suite. Le présent contrat est subordonné à l'accord du propriétaire des locaux"*.

d. Le bail principal a été résilié par B_____SA, par avis officiel du 19 décembre 2011, pour son échéance du 30 juin 2012.

e. En avril 2012, A_____SA a fait une demande de location auprès de B_____SA aux fins de pouvoir occuper des bureaux situés au deuxième étage (soit au-dessus des locaux occupés) de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Cette proposition a été refusée par la bailleresse.

f. C_____SA a été déclarée en faillite le 10 mai 2012. Par lettre du 7 juin 2012, l'Office des faillites a informé la bailleresse de ce que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail.

La locataire principale a remis les clés des bureaux à l'Office des faillites le 2 juillet 2012 et la bailleresse a été désignée en qualité de gardien d'actifs; elle a reçu les clés des locaux de l'Office des faillites le 12 octobre 2012.

g. Dès le 3 juillet 2012, A_____SA a versé mensuellement à B_____SA, directement, 7'283 fr., soit l'équivalent du loyer mensuel payé précédemment par la locataire principale pour l'intégralité des bureaux du premier étage.

h. Par courrier recommandé du 3 août 2012 adressé à A_____SA, à son adresse 1_____, B_____SA a invité cette dernière à libérer les locaux qu'elle occupait, en précisant qu'elle allait déposer une action en revendication. Selon le suivi des envois de La Poste, ce courrier a été *"distribué via case postale"* le 6 août 2012.

B. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) le 6 août 2012, B_____SA a agi en revendication selon la procédure de protection des cas clairs, concluant à ce que A_____SA soit condamnée à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers dont elle serait responsable, la surface de bureaux qu'elle occupe au premier étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. La requérante a conclu également à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

b. Le 5 octobre 2012, A_____SA a déposé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en constatation de la conclusion tacite d'un contrat de bail, dirigée contre B_____SA (C/21386/2012).

c. Lors de l'audience du 19 novembre 2012 devant le Tribunal, B_____SA a persisté dans ses conclusions.

A_____SA a conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la cause C/21386/2012 et, principalement, à l'irrecevabilité de la requête.

Le procès-verbal n'indique pas la position de B_____SA sur la demande de suspension. Cette dernière a toutefois persisté dans sa requête.

d. La cause a été gardée à juger au terme de l'audience du 19 novembre 2012.

e. Par jugement JTPI/3/2013 du 8 janvier 2013, communiqué pour notification aux parties le même jour et reçu par A_____SA le 9, la 17^{ème} Chambre du Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____SA à libérer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle répond, les locaux qu'elle occupe au premier étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (chiffre 1 du dispositif); a autorisé B_____SA ou l'huissier judiciaire mandaté par elle, à requérir l'expulsion par la force publique de A_____SA et de tout tiers dont elle répond, des locaux précités (ch. 2); a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., a compensé ceux-ci avec l'avance effectuée par B_____SA, et les a mis à la charge de A_____SA, qui a été condamnée à rembourser 500 fr. à B_____SA et payer 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 3); a condamné A_____SA à verser à B_____SA 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 4); et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

En substance, le premier juge est parvenu à la conclusion que tant les faits que la situation juridique étaient clairs, en ce sens que A_____SA ne bénéficiait d'aucun droit sur les locaux occupés par elle. Il est parvenu à cette conviction en retenant que A_____SA avait été sous-locataire d'une partie desdits locaux et que le bail principal avait pris fin le 30 juin 2012, le bail de sous-location n'ayant pas perduré au-delà du bail principal. A cet égard, le fait que la sous-locataire

versait l'intégralité du loyer relatif aux locaux depuis juillet 2012 n'était pas suffisant. En mettant en demeure A_____SA de libérer les locaux par lettre recommandée du 3 août 2012, puis en introduisant la présente procédure le 6 août 2012, B_____SA avait démontré clairement qu'elle n'entendait pas conclure avec la sous-locataire un bail direct portant sur les locaux du premier étage. A_____SA ne pouvait pas, de bonne foi, comprendre autrement l'attitude de B_____SA. Le fait que des négociations, qui n'avaient pas abouti, aient eu lieu en avril 2012 au sujet de la location de locaux au deuxième étage de l'immeuble n'était pas pertinent. Dès lors, la requête en évacuation devait être accueillie, sans qu'il ne soit nécessaire d'attendre l'issue de la procédure pendante devant la juridiction des baux et loyers.

C. a. Par acte expédié le 21 janvier 2013 au greffe de la Cour de céans, A_____SA forme appel à l'encontre du jugement précité. Elle conclut, préalablement, à ce que la suspension de la procédure soit ordonnée jusqu'à droit connu dans la cause pendante par devant la juridiction des baux et loyers (C/21386/2012), et sollicite l'audition du témoin D_____, ainsi que la comparution des parties. Principalement, elle conclut, avec suite de frais et dépens, à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la requête de cas clair soit déclarée irrecevable ou, subsidiairement, rejetée.

b. A_____SA a expédié à la Cour, simultanément avec son acte d'appel, un chargé contenant dix-huit pièces, dont huit n'ont pas été soumises au premier juge (pièces n° 4, 6, 7, 8, 13, 14, 15 et 17). Le 22 novembre 2012, soit le lendemain de l'envoi de l'appel, elle a en outre expédié au greffe de la Cour un chargé complémentaire contenant une pièce n° 19 non soumise au premier juge.

c. B_____SA a conclu, dans ses écritures du 22 février 2013, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit une pièce nouvelle.

d. Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour, du 25 février 2013, de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

1. 1.1 Les décisions rendues en matière de cas clairs sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let b et 257 al. 1 CPC). Qu'elle accorde la protection ou déclare la requête irrecevable, la décision peut être attaquée dans les dix jours par la voie de l'appel (art. 314 al. 1 CPC) ou du recours (321 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'acte a été déposé dans le délai requis.

1.2 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), étant

précisé qu'il s'agit des conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/JEANDIN/HALDY/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308 CPC). Ces conditions valent aussi en procédure de cas clair selon l'art. 257 CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 1684 s.).

La requête de cas clair adressée au Tribunal de première instance le 6 août 2012 est une action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC. Il s'agit d'une contestation de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 1; 5C.127/2001 du 26 octobre 2001 consid. 1) dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 consid. 1.1 et réf. citées). Ainsi, la valeur litigieuse dépasse, en l'espèce, très largement le seuil de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Déposé en la forme prescrite et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.4 L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, op. cit., n° 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, BOHNET [éd.], 2010, p. 391 n° 121). Elle applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.5 A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a) ils sont invoqués ou produits sans retard et b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I p. 129).

La pièce n° 21 produite par l'intimée - requérante en cas clair - est, au vu des principes rappelés ci-devant, irrecevable.

L'appelante - défenderesse à la procédure de cas clair - n'est pas concernée par les restrictions sus-évoqués, de sorte que seuls les principes de l'art. 317 CPC lui sont applicables. En l'occurrence, elle a déposé, avec son bordereau de pièces du 21 janvier 2013, huit pièces nouvelles, dont seules quatre (n° 7, 14 en ce qui concerne les versements de décembre 2012 et janvier 2013, 16 et 17) sont postérieures au jugement entrepris. Ces pièces sont recevables.

En revanche, les pièces n° 4, 6, 8 et 13, antérieures au jugement, ne sont pas recevables, l'appelante n'ayant pas rendu vraisemblable - ni, au demeurant, allégué - avoir été empêchée de produire celles-ci en temps utile devant le premier juge. Il en va de même de la pièce n° 19 produite après l'échéance du délai d'appel.

2. L'appelante fait grief au premier juge d'avoir violé l'art. 126 CPC en n'ordonnant pas la suspension requise par elle. Elle requiert en outre que la Cour ordonne la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la cause pendante entre les parties devant la juridiction des baux (sur requête en constatation de la conclusion tacite d'un contrat de bail).

Elle allègue qu'en l'espèce, cette procédure parallèle pourrait avoir une influence déterminante sur la présente procédure et qu'une suspension peut, en tout état, être ordonnée par le juge lorsqu'il y a lieu de permettre une négociation entre les parties.

2.1 Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire complètent les dispositions relatives à la procédure sommaire (art. 219 CPC), dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès sommaire. Les dérogations aux règles de la procédure ordinaire peuvent découler directement de la loi ou être commandées par les exigences d'une procédure particulière (Message du Conseil fédéral relatif au CPC [ci-après, Message], FF 2006 6841, pp. 6946 et 6957).

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au tribunal (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n° 2 ad art. 126 CPC). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (STAEHELIN, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 4 ad art. 126 CPC). En outre, les procès urgents ne devraient pas être suspendus, notamment ceux soumis à la procédure sommaire (AFFENTRANGER, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Stämpflis Handkommentar SHK, 2011, n° 1 ad art. 126 CPC), sa nature impliquant qu'elle soit plus rapide (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

2.2 L'art. 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire (art. 248 let. b et 252 à 256 CPC) lorsque les conditions suivantes sont remplies : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire.

Cela signifie que, pour que cette procédure - de cas clair - s'applique, l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message, FF 2006 p. 6959).

Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 24 ad art. 257 CPC).

2.3 En l'espèce, l'intimée a opté pour la procédure relevant de la protection des cas clairs, soumise au procès sommaire.

Selon les principes rappelés au considérant précédent, le propre de la procédure sommaire est sa rapidité et sa simplicité. En outre, le juge statuant sur une demande de protection des cas clairs n'a que deux solutions, soit le cas est clair et le juge admet la demande, soit il ne l'est pas et le juge ne peut entrer en matière.

Par conséquent, il n'y a pas de place, dans le procès - sommaire - en protection des cas clair, pour une suspension de la procédure. Si, en examinant le dossier qui lui est soumis, le juge parvient à la conclusion qu'une autre procédure pendante entre les parties est en mesure d'influencer la procédure qui lui est soumise, il doit en conclure que le cas n'est pas clair et déclarer la demande irrecevable.

Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge n'a pas donné suite à la demande de suspension de la procédure formulée par l'appelante, ayant considéré que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC étaient réalisées.

La Cour de céans fera de même, pour les motifs qui viennent d'être évoqués, que la suspension soit demandée en raison de l'existence d'une procédure parallèle ou de négociation entre les parties, étant relevé que les parties seraient, à teneur des pièces produites, en pourparlers pour la location des locaux situés au deuxième étage, soit d'autres locaux que ceux concernés par la présente cause.

Il sera toutefois examiné *infra* (consid. 5.4 *in fine*) si l'existence de la procédure pendante devant la juridiction des baux est de nature à rendre complexes les faits ou la situation juridique de la présente cause.

3. L'appelante requiert la comparution personnelle des parties ainsi que l'audition d'un témoin.

3.1 La protection dans les cas clairs n'est pas limitée aux situations dans lesquelles les faits sont incontestés, mais elle peut s'étendre aussi - conformément aux termes explicites de la loi - aux cas dans lesquels ces faits peuvent être facilement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La limitation des moyens de preuve est toutefois ici très marquée. Même si des débats oraux ont lieu, le tribunal devrait se restreindre à l'examen de

titres; dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est également envisageable, mais les expertises, les auditions de témoins et les interrogatoires des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message, FF 2006 p. 6959).

3.2 Selon l'art. 316 CPC, l'autorité d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1), ordonner un deuxième échange d'écritures (al. 2) et administrer des preuves (al. 3). Il ressort de la formulation de cette disposition qu'il ne suffit pas qu'une partie demande l'administration de preuve pour qu'elle y ait droit. La décision appartient à l'autorité d'appel. Le législateur a clairement souligné que l'autorité dispose sur ce point d'une grande liberté de manœuvre (cf. ATF 138 III 252 consid. 2.1 et doctrine citée, concernant la demande d'un deuxième échange d'écritures en procédure sommaire).

3.3 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure (par ex. sommaire, art. 248ss CPC) et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (JEANDIN, op. cit., n° 6 ad art. 316 CPC et réf. citées; ATF 138 III 252 consid. 2.1). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire lorsque celle-ci était applicable en première instance (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

3.4 En l'espèce, c'est donc à tort que l'appelante considère pouvoir demander la citation du témoin D_____ au motif que son audition "*ne pouvait avoir lieu en procédure de première instance car les conditions de l'art. 254 al. 2 CPC n'étaient pas remplies, seules les preuves par titres pouvant être produites*".

Au vu des principes sus-rappelés, tel est également le cas devant la Cour de céans, devant laquelle les principes régissant la procédure sommaire sont également applicables, de sorte que la demande d'administration de preuves sera rejetée.

L'appelante n'a pas motivé sa demande de comparution personnelle. Cette dernière ayant, au demeurant, déjà eu lieu devant le premier juge, le 19 novembre 2012, la Cour ne voit aucun motif de l'ordonner à nouveau, pour les mêmes motifs qu'énoncé ci-dessus pour l'audition du témoin.

- 4.** L'appelante fait grief au premier juge d'avoir insuffisamment motivé son refus de suspendre la procédure, de sorte que "*le jugement attaqué consacre une violation de l'art. 323 al. 3 CPC*".

On ignore à quelle disposition du CPC l'appelante souhaitait faire référence, l'art. 323 de cette loi (recours joint) ne prévoyant manifestement pas ce que l'appelante souhaitait lui faire dire.

Si par hypothèse l'appelante invoquait une violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), duquel la jurisprudence a déduit le devoir pour l'autorité de motiver sa décision (ATF 130 II 530 consid. 4.3; 129 I 232 consid. 3.2, publié in SJ 2003 I p. 513), force est de constater que le premier juge a dûment respecté cette obligation.

Comme il a été retenu au considérant 2.2 *supra*, il appartient au juge, dans une procédure en protection de cas clair, de déterminer si les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés et si la situation juridique est claire. Etant parvenu à la conclusion que ces deux conditions étaient en l'espèce remplies, le premier juge n'avait pas à suspendre la procédure dans l'attente de l'issue de la procédure pendante entre les parties devant la juridiction des baux, ce que la décision querellée indique de manière suffisamment claire.

Le grief de l'appelante sera dès lors rejeté.

5. Il reste à déterminer si le litige remplit les conditions du cas clair, ce que conteste l'appelante. Elle fait grief au premier juge d'avoir retenu, d'une part, que le paiement de plusieurs mensualités directement à l'intimée pour l'occupation des locaux du premier étage ne valait pas conclusion d'un bail tacite, et, d'autre part, qu'elle (l'appelante) ne pouvait pas de bonne foi comprendre autrement, à réception de la lettre recommandée de l'intimée du 3 août 2012 lui demandant de libérer les locaux, que celle-ci n'entendait pas conclure avec elle un bail direct portant sur ceux-ci. L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte de son allégué selon lequel elle n'avait pas pris connaissance de la lettre du 3 août 2012, "*l'intimée ayant omis de mettre la case postale*", de sorte que cette lettre n' était "*jamais parvenue [en ses] mains*".

5.1 Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit. Cette disposition donne au propriétaire le moyen de défendre son droit par l'action en revendication pour obtenir la restitution de l'objet (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1015). Le propriétaire peut ainsi demander l'évacuation de son immeuble (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n° 61 ad art. 641 CC). La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (STEINAUER, op. cit., n. 1022).

Bien que la résiliation du bail principal n'entraîne pas automatiquement celle du contrat de sous-location, le bailleur peut invoquer son droit de propriété pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, vu qu'il n'existe pas de liens contractuels avec le sous-locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 579; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n° 27 ad. art. 262 CO; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n° 80 ad. art. 262 CO;

arrêt du Tribunal fédéral 4C.251/1998, consid. 3b, in MP 1999 p. 46; ATF 120 II 112 consid. 3c/ddd, JdT 1995 I 202).

Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (LCHAT, op. cit., p. 794; BISE/PLANAS, op. cit., n. 4 ad art. 273b CO).

La conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (ATF 119 II 147 consid. 5, confirmé par les arrêts 4C.475/1993 du 28 mars 1995, consid. 4a/cc et, plus récemment, 4C. 441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1; LCHAT, op. cit., p. 185). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et références citées).

5.2 Dans le cadre de la procédure en protection de cas clair, 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. 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 - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message, FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

La procédure en protection des cas clairs peut s'appliquer à l'expulsion d'un occupant (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011, in Newsletter bail.ch février 2012).

L'enjeu, dans ce cas, est particulièrement important, puisqu'un rejet du cas clair peut avoir pour incidence une procédure relativement longue avant le prononcé de l'expulsion. Il convient toutefois de ne pas admettre à la légère que les moyens que le défendeur invoque sont voués à l'échec. Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (dans l'arrêt 5A_645/2011 précité) et la doctrine, seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade ("*sog. Schutzbehauptungen*") peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon TAPPY, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable. La réponse à la question - laissée sans réponse par le Tribunal fédéral - de la vraisemblance des moyens invoqués doit être nuancée. S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à

l'échec. S'agissant d'allégués de fait, le défendeur ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) sera nécessaire pour trancher la question (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.).

Une action parallèle manifestement vouée à l'échec ne déjoue pas le cas clair. Il revient au juge de l'expulsion d'examiner si les arguments du défendeur à la procédure d'expulsion ne sont pas voués à l'échec. Ils le sont par exemple si le congé respecte les règles de forme et les modalités prévues par le code (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.)

5.3 En l'espèce, le bail principal avait été résilié pour le 30 juin 2012, ce que l'appelante ne conteste pas.

Au vu des principes sus-rappelés, c'est à juste titre que le premier juge a retenu qu'un bail tacite n'a pas été conclu entre l'appelante et l'intimée par le seul paiement, dès juillet 2012, par la première à la seconde, de l'équivalent du loyer mensuel payé précédemment par la locataire principale pour l'intégralité des bureaux visés par le bail principal.

En effet, il ressort des faits de la cause que la locataire principale avait remis les clés des locaux litigieux à l'Office des faillites début juillet 2012. Le 3 août suivant, l'intimée - bailleuse -, avait adressé un courrier recommandé à l'appelante - sous-locataire - pour l'informer de ce qu'elle souhaitait reprendre la libre disposition des locaux occupés par cette dernière. L'intimée établit, par la production du suivi des envois de La Poste, que ce courrier a été distribué à l'appelante le 6 août 2012. L'appelante, qui conteste l'avoir reçu, ne rend quant à elle pas vraisemblable qu'une erreur imputable aux services postaux l'aurait empêchée de recevoir cette lettre. Elle allègue, de manière peu convaincante, que ce courrier ne lui serait pas parvenu car l'intimée aurait "*omis de mettre la case postale*", alors qu'il ressort précisément du suivi des envois précité que ce courrier a été distribué "*via case postale*", soit en conformité avec les instructions que l'appelante avait semble-t-il données à l'office postal.

Au vu des titres produits dans la présente procédure, il ne peut être reproché au premier juge d'avoir considéré que l'état de fait avait été immédiatement prouvé par l'intimée.

S'agissant de la situation juridique, il y a lieu de retenir que l'appelante savait que le bail avait été résilié pour le 30 juin 2012 et qu'à teneur de l'art. 6 du contrat qu'elle avait signé avec la locataire principale, le contrat de sous-location ne pouvait dépasser la durée du bail principal. L'appelante ayant reçu, le 6 août 2012, le courrier du 3 août 2012 de l'intimée la priant de restituer les locaux, et ayant eu connaissance de la présente action en revendication déposée par celle-ci le 6 août 2012, il y a lieu de retenir, à l'instar du premier juge, qu'au vu des principes

jurisprudentiels et de doctrine sus-rappelés, les parties n'ont pas conclu de bail tacite. L'écoulement d'un mois entre le 30 juin 2012 (date de la fin du bail principal) et le 6 août 2012 (date de la réception par la sous-locataire du courrier de la bailleuse lui demandant de restituer les locaux) n'est pas suffisant pour admettre, au vu des principes de jurisprudence et de doctrine incontestés rappelés ci-dessus, la naissance d'un contrat par actes concluants. L'intimée a, au contraire, rapidement et clairement manifesté son intention de récupérer les locaux; l'appelante ne pouvait, de bonne foi, pas comprendre autrement cette manifestation de volonté.

Compte tenu de ce qui précède, la requête en constatation de la conclusion tacite d'un contrat de bail déposée par l'appelante le 5 octobre 2012 devant la juridiction des baux ne saurait déjouer le cas clair, la situation juridique étant, en l'occurrence, claire. Il y a ainsi lieu de considérer que l'action en constatation de la conclusion tacite d'un contrat de bail, déposée par l'appelante deux mois après le dépôt par l'intimée de la présente procédure, est vouée à l'échec.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu l'existence d'un cas clair.

6. Au vu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée de son appel et le jugement sera confirmé.
7. L'appelante succombe. Elle sera condamnée aux frais de la procédure d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires sont fixés à 1'000 fr., compensés avec l'avance versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC et art. 26 RTFMC).

L'appelante sera également condamnée aux dépens de l'intimée, qui était représentée par un avocat (art. 95 al. 3 et 96 CPC). Le défraiment dû à celui-ci est arrêté à 2'000 fr., débours et TVA compris. (84, 85, 88 et 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

8. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 30'000 fr.

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____SA contre le jugement JTPI/3/2013 rendu le 8 janvier 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15878/2012-17 SCC.

Déclare irrecevables les pièces n° 4, 6, 8, 13 et 19 produites par A_____SA, ainsi que la pièce produite par B_____SA.

Au fond :

Confirme le jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr., montant compensé avec l'avance de frais versée par A_____SA qui est acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A_____SA.

Condamne A_____SA à payer à B_____SA 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Céline FERREIRA

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.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 30'000 fr.