

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10956/2013

ACJC/240/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2014

Entre

A._____ SNC, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 juillet 2013, comparant par Me Florence Yersin, avocate, 72, boulevard Saint-Georges, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

HOIRIE B._____, soit pour elle **C.**_____, **D.**_____, et **E.**_____, intimés, comparant par **F.**_____ SA, _____ (GE), en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/754/2013 rendu le 9 juillet 2013, expédié pour notification aux parties le 9 juillet 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à la société A._____ SNC d'évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens, le dépôt couvert d'environ 400 m² et la cour extérieure d'environ 1'200 m² sise au 181, route d'Hermance, ainsi que ses dépendances (terrain nu sur le pourtour du bâtiment d'environ 1'200 m², ch. 1 du dispositif), autorisé l'hoirie B._____, soit pour elle C._____, D._____ et E._____, à requérir l'évacuation par la force publique de la société A._____ SNC, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257 CPC, autorisant l'application de la procédure sommaire dans les cas clairs, étaient réunies; le bail d'A._____ SNC avait pris fin au 30 avril 2013, soit à la date d'expiration de la prolongation unique de bail qui lui avait été accordée judiciairement; l'évacuation sollicitée reposait sur un état de fait limpide et une situation juridique claire et devait être ordonnée. S'agissant des mesures d'exécution, les premiers juges ont refusé tout sursis à l'exécution de l'évacuation, l'existence de motifs humanitaires, visés à l'art. 30 al. 4 LaCC, ne pouvant être invoquée dans le cadre d'un bail commercial; en outre, la préservation de l'activité économique d'A._____ SNC avait déjà été prise en compte par les juges qui avaient octroyé, dans le cadre de la procédure de contestation du congé, une pleine prolongation de six ans.

- b.** Par acte expédié le 22 juillet 2013 au greffe de la Cour de justice, A._____ SNC a appelé de ce jugement.

Elle a conclu, préalablement, à ce que l'effet suspensif soit ordonné, à ce que les intimés produisent un certificat d'héritiers ou une preuve de partage successoral de leurs défunts père et mère et à ce que la requête en évacuation soit déclarée irrecevable, et, principalement à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement de de l'hoirie B._____, soit pour elle C._____, D._____ et E._____.

Elle a soulevé le défaut de légitimation active de l'hoirie B._____, qui était mentionnée formellement dans la requête en évacuation déposée comme partie requérante; en outre, aucune pièce attestant de la composition réelle de l'hoirie n'avait été versée à la procédure, point qu'auraient dû instruire les premiers juges selon la maxime inquisitoire.

Dans un second argument, A._____ SNC a sollicité que la jurisprudence de la Cour, selon laquelle les motifs humanitaires ne pouvaient être invoqués dans le cadre d'un bail commercial, fasse l'objet d'un revirement; les conséquences d'une évacuation immédiate d'un bail commercial devaient être examinées sous l'angle du critère de proportionnalité et pouvaient se révéler plus désastreuses encore, avec la fermeture, comme en l'espèce, d'une société commerciale et la perte d'emploi de sept personnes; le taux de chômage à Genève et la crise économique

actuelle devaient également permettre de surseoir à l'exécution de l'évacuation; son intérêt privé à maintenir son activité lucrative et à disposer de temps pour trouver des locaux de remplacement l'emportaient sur l'intérêt privé du propriétaire à pouvoir disposer immédiatement de son bien.

A._____ SNC, dans un autre grief, a invoqué également l'abus de droit des bailleurs consistant à obtenir la mise à exécution immédiate de l'évacuation alors même que la prise du bail remontait à un peu plus de 43 ans et qu'A._____ SNC avait trouvé une solution de relogement à moyen terme, concrétisée par un projet de construction d'un garage dans la zone industrielle de G._____ dont la demande d'autorisation de construire avait été déposée en janvier 2013; les bailleurs avaient conditionné l'octroi d'un sursis à l'évacuation au paiement de la somme de 190'000 fr. (soit 60'000 fr. de frais d'exécution de l'évacuation et 130'000 fr. pour l'assainissement du terrain), ce qui était inacceptable.

Enfin, les bailleurs n'avaient pas requis le recours à la force publique dans leurs conclusions; le Tribunal avait donc statué *ultra petita* en l'ordonnant.

La locataire a déposé onze pièces, dont l'une est nouvelle.

c. Par décision présidentielle du 23 juillet 2013, la Cour de justice a rejeté la demande d'octroi de l'effet suspensif.

Les bailleurs ont été invités, le même jour, à répondre à l'appel dans un délai de dix jours.

La demande de prolongation du délai de réponse, sollicitée par les bailleurs le 26 juillet 2013 et acceptée par la locataire, a été refusée par la Cour; la Cour a toutefois pris acte de l'accord de la locataire s'agissant de la prolongation du délai.

d. Dans leur réponse du 5 août 2013, les bailleurs ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement. Ils ont produit un certificat d'héritiers établi par notaire et daté du 14 septembre 1992, dont il ressort qu'I._____, D._____, C._____ et E._____ sont les héritiers légaux universels de feu H._____, ainsi qu'un testament olographe de ce dernier, daté du 5 février 1986 attribuant à I._____ l'usufruit de tous ses biens.

La communauté d'hérédité était composée de l'ensemble des héritiers qui étaient consorts nécessaires de par la loi; leur qualité pour agir était vainement contestée pour la première fois en appel.

Le grief de violation du principe de proportionnalité était infondé; le sursis à l'exécution du jugement d'évacuation était envisagé, par la loi cantonale, exclusivement pour les logements d'habitation. Au fond, la locataire avait bénéficié de la prolongation maximale de six ans prévue par la législation fédérale et n'avait pas sérieusement procédé à la recherche de locaux de remplacement.

Aucun abus de droit ne pouvait en outre être retenu, les bailleurs ayant manifesté leur volonté de récupérer les locaux avant l'échéance de la prolongation de bail ac-

cordée judiciairement. L'abus venait plutôt des démarches dilatoires entreprises par la locataire, notamment en entassant des épaves de camions sur la parcelle pour les dissuader de procéder à l'évacuation.

Les bailleurs ont produit de nouvelles pièces.

e. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 9 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

La locataire n'a pas fait usage de son droit de réplique.

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

a. Un bail a été conclu le 16 août 1973 entre H._____, à l'époque propriétaire de la parcelle sise_____ (GE), d'une part, et J._____ et son fils K._____, d'autre part. Ce bail précisait que les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier de réparation de voitures, et que les véhicules appartenant aux clients du garage pouvaient être entreposés dans les locaux ou sur le terrain faisant l'objet de la location

b. H._____ est décédé le 22 juillet 1992.

c. Selon contrat du 7 avril 1997, I._____, veuve d'H._____, C._____, D._____ et E._____, en tant que bailleurs, ont remis à bail à A._____ SNC, en tant que locataire, un dépôt couvert d'environ 400 m² et une cour extérieure d'environ 1'200 m², pour l'exploitation d'un atelier de mécanique. Étaient remis, à titre de dépendances, 1'200 m² de terrains sur le pourtour du bâtiment.

Le bail était conclu pour une période initiale de cinq ans, arrivant à échéance le 30 avril 2002; il se renouvelait ensuite d'année en année, sauf congé donné avec un préavis de six mois.

Quant au loyer, il a été fixé pour la dernière fois au montant annuel de 39'648 fr., dès le 1^{er} décembre 2005, selon avis de majoration du 13 octobre 2005. Aucun frais accessoire n'a été convenu, les locaux n'étant pas chauffés.

d. I._____ est décédée le 10 août 2005.

e. Par avis du 24 août 2006, l'hoirie B._____, soit D._____, C._____ et E._____, a résilié le bail avec effet au 30 avril 2007.

f. Le congé a été contesté devant la juridiction des baux et loyers par A._____ SNC (C/22398/2006).

Par jugement du Tribunal des baux et loyers, rendu le 15 mai 2008, le congé notifié le 24 août 2006 a été déclaré valable; en substance, les juges ont retenu qu'il était légitime pour les bailleurs - et en particulier D._____ qui s'était installée, au décès de leur mère, dans le hameau voisin avec sa famille - de donner congé à la locataire pour ne plus être exposés aux nuisances sonores et esthétiques liées à l'activité de ce dernier et redonner ainsi au hameau une certaine qualité de vie.

Une prolongation de bail de six ans, échéant le 30 avril 2013, a été accordée à la locataire au motif qu'elle exploitait son atelier de réparation de véhicules depuis près de quarante ans et que la recherche de locaux comparables s'avérait difficile; les bailleurs ne faisaient valoir aucun besoin urgent et avaient acquiescé à une prolongation de quatre ans.

Le jugement mentionnait, en qualité de demandeurs, "Hoirie H._____ et I._____, soit Madame C._____ (...), Madame D._____ (...) et Monsieur E._____ " et n'a pas été contesté par les parties.

g. Le 9 octobre 2012, F._____ SA (ci-après : la régie en charge de la gestion de l'immeuble) a rappelé à la locataire la date d'échéance de la prolongation judiciaire obtenue, soit le 30 avril 2013, et a sollicité que d'ici-là, diverses remises en état des locaux soient effectuées, notamment la libération complète des lieux, la suppression des équipements propres à l'exploitation et la dépollution du site.

h. Par réponse du 19 octobre 2012 adressée directement à l'hoirie, la locataire a sollicité l'octroi d'un délai pour quitter les lieux jusqu'au départ en retraite de L._____, en 2018.

La régie a refusé d'entrer en matière sur ce délai, regrettant que les dispositions nécessaires n'aient pas été prises auparavant.

i. Le 13 février 2013, la régie a rappelé à la locataire son obligation de procéder à la dépollution du site, dont le coût avait été estimé entre 130'000 fr. et 300'000 fr., au démontage et à l'évacuation des équipements, d'ici au 30 avril 2013.

j. Par réponse du 14 février 2013, la locataire a informé la régie que son projet de construction d'un nouveau garage dans la zone industrielle de G._____ avait abouti; il requérait qu'un délai supplémentaire de 2 ans lui soit accordé pour quitter les lieux, les nouveaux locaux devant être livrés par l'entrepreneur chargé des travaux à l'horizon de Noël 2014.

k. La requête a été refusée par la régie par courrier du 22 février 2013.

l. Un état des lieux de sortie a été fixé à la locataire le mardi 30 avril 2013.

m. Par requête en protection du cas clair déposée le 24 mai 2013, les bailleurs ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en évacuation dirigée contre A._____ SNC. La requête mentionnait, en qualité de requérants, "l'hoirie B._____, composée de Mesdames C._____ et D._____ et Monsieur E._____".

Ils concluaient à la condamnation d'A._____ SNC à évacuer immédiatement les locaux et à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

n. La locataire a déposé un chargé de pièces au greffe du Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013 contentant :

- le suivi informatique d'une demande d'autorisation de construire DD 1_____ déposée au mois de janvier 2013 et en cours d'instruction auprès du

Département de l'urbanisme (DU), portant sur la construction de bâtiments avec garage sur deux parcelles sises _____ (GE);

- un protocole de réservation daté du 17 juin 2013 liant A. _____ SNC à M. _____ SA portant sur l'acquisition d'un garage sur les parcelles susvisées;
- une liste des employés de l'appelante, au nombre de sept;
- les bilans et comptes d'exploitation de l'appelante des exercices 2009 à 2012.

o. Lors de l'audience du 4 juillet 2013 devant le Tribunal, K. _____ et L. _____ ont sollicité l'octroi d'un délai de départ au mois de septembre 2014. E. _____ a proposé que les camions accumulés sur la parcelle soient évacués fin décembre 2013, puis la parcelle libérée à fin avril 2014, à condition toutefois que les frais d'exécution de l'évacuation, évalués à 60'000 fr., et de dépollution du site, estimés entre 130'000 fr. et 220'000 fr., soient réglés par la locataire.

La locataire s'est prévaluée de l'abus de droit; l'exécution immédiate de l'évacuation avait pour seul but de la "mettre à genoux" tout en la condamnant à verser des montants qu'elle serait incapable de verser sans l'exploitation de leur commerce.

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

EN DROIT

1. **1.1** 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 du Tribunal fédéral 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du

Tribunal fédéral 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 la chose louée pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de cette dernière pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 29'786 fr. (loyer mensuel de 3'304 fr. x 9 mois). La période de neuf 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 trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.4 Selon les art. 311 et 321 CPC, l'appel et le recours, écrits et motivés, sont introduits 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 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

- 2.** **2.1** Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'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 (art. 317 al. 1 CPC).

Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 L'appelante a déposé onze pièces à l'appui de son bordereau du 22 juillet 2013.

Les pièces n^{os} 0 à 10 ont soit déjà été produites en première instance, soit se réfèrent à la procédure devant les premiers juges; il ne s'agit donc pas de pièces nouvelles à proprement parler. Elles sont donc recevables en appel.

Seule la pièce n^o 11 est nouvelle; dès lors qu'il s'agit d'un courrier du conseil de l'appelante, daté du 17 juillet 2013 et postérieur à la clôture des débats de pre-

mière instance, il ne pouvait être produit devant les premiers juges; cette pièce est donc recevable en appel.

2.3 Quant aux intimés, ils ont produit sa réponse à l'appel en date 5 août 2013, soit dans le délai de 10 jours visé à l'art. 314 al. 1 CPC. Leurs écritures sont donc recevables.

Etaient jointes des pièces nouvelles, à savoir un certificat d'héritiers établi par notaire et daté du 14 septembre 1992 dont il ressortait que I._____, D._____, C._____ et E._____ sont les héritiers légaux universels de feu H._____, et un testament olographe de ce dernier, daté du 5 février 1986 attribuant à I._____ l'usufruit de tous ses biens.

Ces pièces nouvelles ont été produites en réponse aux allégués nouveaux invoqués en appel s'agissant de la composition incorrecte et incomplète des hoirs de feu I._____ et feu H._____ et le défaut de légitimation active des intimés.

Dès lors que ces faits n'avaient pas été invoqués en première instance et que la légitimation active des intimés n'était pas contestée devant les premiers juges, on ne peut reprocher aux intimés d'avoir négligé de produire des titres et autres moyens de preuve portant sur des faits non contestés en première instance. Ces pièces nouvelles ont donc été produites sans retard, en même temps que leurs écritures de réponse. L'argumentation étant nouvelle, les intimés étaient donc autorisées à déposer en appel tout titre pertinent permettant à la Cour de se déterminer sur le défaut de légitimation active soulevé.

Partant, ces pièces nouvelles sont recevables.

- 3.** Dans un premier argument, l'appelante évoque le défaut de légitimation active des intimés; la composition exacte de l'hoirie était un point de fait que les premiers juges avaient négligé d'instruire d'office.

3.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Cette disposition ne fait que formuler un principe découlant du droit matériel qui s'imposait déjà aux procédures cantonales. Lorsque la demande relève du droit matériel fédéral, celui-ci peut impliquer que l'objet du litige est commun à plusieurs personnes, de telle sorte qu'il n'est pas possible de statuer à l'égard de l'une d'elles sans que les autres ne soient également mises en cause; l'existence ou non d'une consorité nécessaire est alors une question de droit matériel fédéral. Si, dans un cas de consorité nécessaire, l'action n'est pas formée par toutes les personnes ou contre toutes les personnes qui devaient être mises en cause pour qu'il soit possible de statuer conformément au droit fédéral, il s'agit d'un défaut qui affecte la légitimation active ou passive, de sorte qu'il entraîne le rejet de la demande, et non pas son irrecevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2.2. et arrêts cités; ACJC/203/2013 du 18 février 2013 consid. 4.3).

Le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes et requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action; le demandeur doit avoir un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC).

Le Tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

Le juge doit examiner d'office si le demandeur possède la légitimation active (ATF 100 II 169 consid. 3). Il lui appartient aussi de déterminer d'office si le défendeur possède la légitimation passive. En effet, seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (SJ 1949 p. 432).

Selon la jurisprudence, la qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des conditions de fond du droit exercé (ATF 126 III 59 consid. 1a; 125 III 82 consid. 1a). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse; en conséquence, la reconnaissance de la qualité pour agir ou pour défendre n'emporte pas décision sur l'existence de la prétention du demandeur (ATF 114 II 345 consid. 3a; 107 II 82 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.150/2003 du 1^{er} octobre 2003 consid. 3.1; ACJC/501/2013 du 22 avril 2013 consid. 4.4.1).

3.2 La communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a pas qualité pour ester en justice. Tant que la succession n'est pas partagée, tous les biens qu'elle comporte sont la propriété commune des héritiers. Ceux-ci ne peuvent disposer de l'un ou l'autre d'entre eux, car la part héréditaire ne confère à l'héritier aucun droit direct sur un bien déterminé de la succession. Seul l'ensemble des héritiers ou leur représentant est donc en droit de faire valoir les droits appartenant à la communauté. Les héritiers doivent ainsi agir en commun pour obtenir une prestation ou pour faire constater un droit. Par ailleurs, l'action qui a pour objet une prétention dépendant d'une succession non partagée ne peut aboutir qu'à une condamnation en faveur des héritiers en commun ou, le cas échéant, en faveur d'un représentant ou d'un administrateur de la succession. Le principe de l'action commune souffre toutefois certaines exceptions. Ainsi, un héritier qui est au bénéfice d'une renonciation des autres héritiers peut agir contre un tiers au nom de la communauté héréditaire; certains héritiers peuvent en effet se désolidariser de la communauté successorale par la voie d'une liquidation partielle et renoncer à leurs droits au profit de leurs cohéritiers. En outre, en cas d'urgence, un héritier a la compétence d'agir seul pour sauvegarder provisoirement les intérêts de la communauté. Une exception au principe de l'action commune est encore admise par la jurisprudence lorsqu'un ou plusieurs héritiers sont l'objet d'une réclamation relative à la succession de la part de tous les autres héritiers (ATF 116 Ib 447, consid. 2a et références et arrêts cités).

Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque cotitulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice. Il y a également consorité matérielle nécessaire lorsque l'action est formatrice et tend à la suppression d'un rapport de droit qui touche plusieurs personnes; ainsi, l'action en partage contre un héritier doit être en principe ouverte par tous les autres héritiers, comme consorts nécessaires (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1 et arrêts cités et 70 CPC).

Les consorts matériels nécessaires doivent donc agir ensemble ou être mis en cause ensemble (ATF 116 Ib 447 consid. 2a p. 449; 86 II 451 consid. 3 p. 455; ACJC/203/2013 du 18 février 2013 consid. 4.4).

Toute qualité pour agir doit être refusée à une hoirie, sauf désignation expresse des héritiers agissant (SJ 1954 p. 31).

3.3 En l'espèce, la requête en évacuation déposée le 24 mai 2013 mentionne, en qualité de requérants, "l'hoirie B._____, composée de Mesdames C._____ et D._____ et Monsieur E._____".

Les héritiers de feu H._____ et I._____ sont expressément désignés comme agissant pour le compte de l'hoirie B._____, qui à elle seule est dépourvue de personnalité juridique. Il y a lieu de relever que la communauté héréditaire était usuellement dénommée "hoirie B._____" dans les correspondances échangées entre les parties relativement au bail. Tel est le cas du courrier de l'appelante du 19 octobre 2012 produit dans la procédure, adressé à "l'HOIRIE B._____ E._____", de l'avis de majoration de loyer du 13 octobre 2005 et de la résiliation de bail du 24 août 2006 notifiés à l'appelante qui, à teneur du jugement du Tribunal des baux et loyers du 15 mai 2008, mentionnent comme bailleurs, l'hoirie B._____, soit pour elle D._____, C._____ et E._____. L'appelante n'a d'ailleurs jamais soulevé le moindre défaut de légitimation des hoirs susmentionnés dans le cadre de ce litige préalable entre les parties, preuve que dans l'esprit des parties et en particulier de l'appelante, l'hoirie B._____ était dûment composée des trois héritiers légaux du défunt, à savoir D._____, C._____ et E._____ et était communément désignée "hoirie B._____".

L'appelante ne saurait donc être suivie lorsqu'elle soutient avec une certaine témérité que la requête en évacuation aurait été formée par l'hoirie B._____ seule, ce qui n'est à l'évidence pas le cas.

Quant à la composition de la communauté héréditaire, les pièces versées à la procédure attestent que feu H._____ avait laissé pour seuls et universels héritiers légaux son épouse I._____ et leur trois enfants, D._____, C._____ et E._____.

Au décès de I._____ et par l'effet de la dévolution successorale (art. 560 al. 1 CCS), l'universalité de la succession est passée de plein droit en mains de D._____, C._____ et E._____ qui forment à eux trois la communauté

héréditaire de l'hoirie B._____. L'usufruit des biens dont disposait I._____ s'est éteint à son décès (art. 749 al. 1 CCS), si bien que D._____, C._____ et E._____ ont acquis la pleine propriété des biens composant la masse successorale.

S'il y a plusieurs héritiers comme en l'espèce, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CCS). Les intimés, en leur qualité d'héritiers, sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession (art. 602 al. 2 CCS), en particulier de la parcelle sise _____ (GE).

L'appelante a en outre échoué à démontrer ou même à rendre vraisemblable l'existence d'un partage entre les héritiers ou une composition incorrecte ou incomplète de la communauté héréditaire. Bien au contraire, les actes notariés produits démontrent que les intimés étaient bien les seuls héritiers légaux de leurs défunts parents. La loi autorise en outre les hoirs à rester dans l'indivision; dans ce cas, les héritiers doivent ainsi agir en commun pour obtenir une prestation ou pour faire constater un droit, ce qu'ont fait les appelants en agissant conjointement à l'encontre de l'appelante pour obtenir son évacuation et des mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

Partant, les intimés possèdent bien la légitimation active pour agir en évacuation à l'encontre de l'appelante. Cette dernière sera donc déboutée de ses conclusions tendant à faire constater un défaut de légitimation active des intimés.

- 4. 4.1** En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). En pareille hypothèse, la procédure de conciliation n'a pas lieu (art. 198 let. a CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/201 du 7 novembre 2011 consid. 3.1). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt précité, consid. 3; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 1429 et 1444 ss; sur ces conditions, arrêt du Tribunal fédéral 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 consid. 2.1 et publié : ATF 138 III 123 destiné à la publication). L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (BOHNET, in Newsletter bail.ch, février 2012, à propos de l'arrêt 5A_645/2011 du 17 novembre 2011).

Constitue un cas clair la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à échéance (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 167 ch. 4.2.2).

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'af-

faire 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, Code de procédure civile commenté, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile du 28 juin 2006 [CPC] p. 6959).

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, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres.

4.2 L'appelante ne remet pas en cause l'application de la procédure en cas clairs visée à l'art. 257 CPC et le prononcé de son évacuation.

La protection en cas clairs est ouverte lorsque le bailleur sollicite l'évacuation du locataire qui n'a pas quitté les locaux remis à bail de son plein gré à l'issue de la période de prolongation de bail accordée judiciairement. En effet, pareil cas ne présente aucune difficulté juridique, dès lors que le locataire viole son obligation de restitution, visée à l'art. 267 al. 1 CO lorsqu'il se maintient dans les locaux à la fin de la prolongation judiciaire accordée. Faute de titre juridique l'autorisation à occuper les locaux au-delà du 30 avril 2013, l'appelante occupait illicitement les locaux dès cette date, justifiant que son évacuation soit ordonnée.

L'état de fait n'est pas non plus litigieux, hormis la question de la légitimation active des intimés et la composition de l'hoirie tranchée ci-avant. Ce moyen est en tout état dénué de fondement comme examiné ci-dessus; les intimés en ont démontré l'inanité en produisant en appel un certificat d'héritiers qui permet d'exclure tout doute sur la composition correcte de la communauté héréditaire que l'appelante n'a, au demeurant, pas été en mesure de remettre sérieusement en cause.

Partant, c'est à bon droit que l'application de la procédure en cas clairs a été admise par les premiers juges et que l'évacuation de l'appelante a été prononcée.

- 5.** La recourante, ci-avant, désignée l'appelante, conteste l'exécution immédiate du jugement d'évacuation prononcée par les premiers juges, jugeant en substance la mesure disproportionnée et constitutive d'un abus de droit.

5.1 En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC; ACJC/1314/2011 du 17 octobre 2011 consid. 5.5.1).

Saisie d'une requête d'exécution directe, le juge du fond, à l'instar du Tribunal de l'exécution, peut, s'agissant d'une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, ordonner l'une des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. a à e CPC. Selon certains auteurs, le Tribunal de l'exécution peut librement choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution; le Tribunal de l'exécution doit pour sa part faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009 p. 211).

Bien que la loi n'établisse aucune subsidiarité entre les diverses mesures de l'art. 343 al. 1 CPC, la doctrine préconise de n'ordonner la mesure de contrainte prévue à la let. d de cette disposition que si le débiteur de la prestation, sommé de s'exécuter sur la base d'une des mesures prévues aux let. a, b ou c, n'a pas obtempéré ou s'il apparaît d'emblée que le recours à l'une de ces mesures serait vain (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011 note 15 ad art. 343 CPC; HOHL, op. cit., p. 573; ACJC/59/2012 du 16 janvier 2012 consid. 11; ACJC/59/2012 du 16 janvier 2012 consid.11).

Selon l'art. 30 LaCC, le Tribunal peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

5.2 En l'espèce, les premiers juges ont retenu, à juste titre, que l'octroi d'un sursis pour motifs humanitaires ne pouvait être ordonné lorsqu'est traitée la question d'une mesure d'expulsion portant sur des locaux commerciaux.

En effet, la législation cantonale réserve l'octroi d'un tel sursis au cas des logements d'habitation seulement. Sont donc clairement exclus du champ d'application défini à l'art. 30 LaCC les locaux commerciaux. Si le législateur cantonal avait eu la volonté d'étendre le champ d'application de l'art. 30 LaCC aux locaux commerciaux, il n'aurait pas utilisé la formulation restrictive de "Procédure en cas d'évacuation d'un logement" et l'aurait étendue aux locaux commerciaux. Cette volonté

de restreindre le champ d'application de cette disposition se retrouve dans le libellé de l'art. 30 al. 3 LaCC qui stipule que lorsque le juge est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux. Il en découle que ces représentants ne siègent pas lorsque le Tribunal statue sur l'exécution d'un jugement d'évacuation portant sur des locaux commerciaux, aucune protection sociale accrue n'étant reconnue dans ce cas.

Il convient de relever à ce stade que le nouveau Code de procédure civile fédérale a pour vocation de traiter de manière exhaustive la question de l'exécution des décisions au Titre 10, chapitre I, du CPC, soit les articles 334 à 346, et les mesures que peut prononcer le tribunal d'exécution (GAILLARD, *Le Code de procédure civile, Aspects choisis*, Bâle 2011, p. 173, let. D; LCHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Lausanne 2011, p. 220 ch. 3.6; CPC, JEANDIN, *op. cit.*, n. 2 ad art. 335 CPC). Les lois d'application cantonales n'ont donc pas vocation à instaurer des conditions supplémentaires à celles définies par le CPC en matière de sursis à l'exécution d'un jugement et rendre l'exercice de ce droit plus contraignant. Ainsi, la jurisprudence de la Cour ne saurait en tous les cas être interprétée dans le sens voulu par l'appelante et étendre l'octroi d'un sursis à l'expulsion pour motifs humanitaires au cas des locaux commerciaux, sauf à entreprendre une interprétation extensive du texte légal. Il n'y donc pas lieu de se distancer du texte légal parfaitement clair et dépourvu d'ambiguïté voulu par le législateur cantonal dans une matière de surcroît réglée exhaustivement par le Code de procédure civile fédérale.

5.3 S'agissant du principe de proportionnalité, il avait été retenu - dans une jurisprudence ancienne, rendue sous l'égide de l'ancienne loi de procédure civile cantonale (aLPC) et de l'art. 474A aLPC qui autorisait le juge de l'expulsion à surseoir au jugement d'expulsion pour mes motifs humanitaires - que le droit cantonal de procédure ne saurait entraver indûment l'exercice du droit matériel du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) en octroyant par exemple à l'ancien locataire des délais de départ équivalant à des prolongations de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO. Lorsqu'elle procédait à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité devait néanmoins tenir compte du principe général de la proportionnalité; il convenait d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne saurait ainsi être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336, consid. 2b).

Toutefois, bien que ce cas traitait à nouveau de celui d'un logement d'habitation, le principe de proportionnalité se trouvait matérialisé par le fait que la personne con-

cernée se trouvait privée soudainement de tout abri. Le principe général de proportionnalité s'applique également en matière de locaux commerciaux, l'évacuation s'accompagnant d'un arrêt immédiat de l'activité commerciale qui y est déployée.

Dans la présente espèce, la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive; le congé a été notifié en août 2006 et le jugement octroyant une pleine prolongation de bail de six ans, échéant au 30 avril 2013, a été rendu en mai 2008. Cette décision n'a pas été contestée par l'appelante, qui disposait d'un long délai de cinq ans depuis ce jugement pour planifier son départ. Il résulte du dossier que l'appelante n'a procédé que tardivement à la recherche d'une solution de relogement et qu'elle ne semble s'être engagée dans l'acquisition et la construction de ses propres locaux qu'au début de l'année 2013. Ce projet - dont l'autorisation de construire est encore en cours d'instruction - n'est pas proche d'aboutir à bref délai. Ainsi, même sous l'angle du principe de proportionnalité, il n'y a pas lieu d'accorder à l'appelante le moindre sursis à l'exécution du jugement d'évacuation. Suspendre l'exécution du jugement jusqu'à ce que l'appelante puisse mener à terme son projet de construction - sur lequel règne encore de nombreuses incertitudes et qui ne devrait aboutir qu'à l'horizon 2015 - équivaldrait à accorder une nouvelle prolongation de bail à l'appelante, qui dépasserait le délai maximum de six ans ouvert par les art. 272 ss CO.

Enfin, la Cour a déjà retenu que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2).

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conséquences économiques et financières fâcheuses, tant pour l'appelante que pour ses employés, liées à une expulsion immédiate des locaux ne devaient pas être prises en compte au stade de l'exécution du jugement. Cette pesée des intérêts est pertinente au moment d'examiner la durée de prolongation du bail au sens des art. 272 et ss CO; elle ne l'est en revanche plus au stade de l'exécution du jugement d'évacuation.

5.4 Le grief d'abus de droit soulevé par l'appelante tombe également à faux.

On ne voit pas en quoi les intimés utiliseraient leur droit de requérir l'exécution immédiate du jugement d'évacuation sans ménagement, alors même que l'appelante a été mise au bénéfice d'une prolongation de bail maximale de six ans; les conséquences pénibles pour elle du congé ont largement été prises en compte dans la pesée des intérêts réalisée à cette occasion. En outre, les juges ont relevé la pertinence du congé, estimant qu'il était parfaitement légitime pour les bailleurs de souhaiter que le hameau retrouve une certaine qualité de vie; ils n'ont vu aucun abus à vouloir éliminer les nuisances esthétiques et sonores, en augmentation,

liées à l'activité de la recourante. Il n'y a donc plus lieu de revenir, au stade de l'exécution du jugement, sur ces éléments admis définitivement par les juges et qui sont dignes d'intérêt.

Quant au sursis évoqué par les intimés lors de l'audience du 9 juillet 2013, il était conditionné au paiement, par la recourante, des frais d'évacuation et de dépollution de la parcelle. Faute d'entente à ce sujet, aucun accord sur un sursis n'a été trouvé.

Enfin, la Cour relèvera que l'abus de droit ne doit être retenu que restrictivement. A l'évidence, la recourante ne saurait s'en prévaloir; elle assume en effet une responsabilité prépondérante dans cette affaire de par sa passivité dans ses recherches de relogement, l'absence de toute mesure provisoire pour pérenniser son activité économique dans l'attente de la mise en œuvre de son projet de construction d'un garage et la planification hasardeuse de son avenir.

5.5 La recourante fait encore grief aux intimés d'avoir négligé de requérir le recours à la force publique; les premiers juges auraient ainsi statué *ultra petita* en l'ordonnant.

Or, comme déjà vu ci-dessus, le Tribunal de l'exécution peut librement choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée, la partie requérante pouvant suggérer une méthode d'exécution. (HOFMANN/LUSCHER, op. cit., 2009 p. 211). Les premiers juges avaient donc la liberté d'ordonner l'expulsion par contrainte directe, en faisant appel à la force publique, mesure expressément prévue à l'art. 343 al. 1 let. d et let. e CPC et à l'art. 29 al. 2 LaCC; ils n'ont donc pas outrepassé leurs compétences dans la présente espèce.

6. L'appelante sera donc déboutée et le jugement entrepris sera confirmé.
7. Comme déjà examiné ci-dessus (consid. 1.1), la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
8. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés par A. _____ SNC contre le jugement JTBL/754/2013 rendu le 9 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10956/2013-8.

Déclare recevables les pièces déposées par A. _____ SNC le 22 juillet 2013.

Déclare recevables les pièces nouvelles déposées par l'hoirie B. _____, soit C. _____, D. _____ et E. _____ le 5 août 2013.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente:

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 11.