REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13436/2017 **ACJC/154/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 FEVRIER 2021

Entre

A_____ SA, sise _____[GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2020, comparant par Me Raphaëlle BAYARD, avocate, Esplanade de Pont-Rouge 4, case postale, 1211 Genève 26, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

CAISSE DE PREVOYANCE B_____, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.02.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/714/2020 du 24 septembre 2020, reçu par les parties dans sa version non motivée le 14 octobre 2020 et motivée le 11 novembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que tout tiers, les locaux d'environ 190 m^2 situés au 3ème étage de l'immeuble sis place 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleresse avait valablement résilié le bail de la locataire, en respectant les conditions de l'art. 257d CO, de sorte que depuis l'expiration du terme fixé, la locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués. Son évacuation devait être prononcée.

S'agissant des mesures d'exécution sollicitées, le Tribunal a jugé qu'il y serait donné suite, sans motivation.

B. **a.** Par acte expédié le 23 novembre 2020 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la locataire ou la recourante) forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut, préalablement, à l'audition des parties, et, principalement, à ce qu'un délai au 30 juin 2021 lui soit accordé pour évacuer les locaux loués, sous suite de frais judiciaires et dépens.

b. Dans sa réponse du 30 novembre 2020, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ (ci-après : B_____ ou la bailleresse ou l'intimée) conclut à l'irrecevabilité du recours, à son rejet, et la condamnation de A_____ SA aux frais judiciaires et au versement de 1'464 fr. 70 à titre de dépens.

c. Par arrêt présidentiel du 1er décembre 2020, la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 23 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un bureau n° 2_____ d'environ 190 m^2 situé au 3ème étage de l'immeuble sis place 1_____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 99'600 fr. par an, soit 8'300 fr. par mois.

b. Par avis comminatoire du 21 décembre 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 16'860 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti - seul un montant de 8'300 fr. ayant été payé le 12 janvier 2017 - la bailleresse a, par avis officiel du 14 mars 2017, résilié le bail pour le 30 avril 2017.

d. Par requête en protection du cas clair déposée le 19 juin 2017, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de la locataire.

e. Les parties ont été entendues une première fois en audience le 17 août 2017; un délai d'épreuve de six mois a été mis en place; le 27 septembre 2017, la bailleresse a informé le Tribunal que les engagements pris à l'audience n'étaient pas respectés.

Suite à cela, se sont tenues des audiences les 18 octobre 2017, 17 janvier 2018, 18 mars 2018, 19 septembre 2018, 12 décembre 2018, 6 février 2019 et 3 juin 2019, la locataire ayant à plusieurs reprises résorbé l'arriéré puis a à nouveau accumulé des retards de paiement.

Une dernière audience a été convoquée le 24 septembre 2020. La locataire accusait un arriéré de 4'073 fr. 40 et la bailleresse a souhaité persister dans ses conclusions en évacuation, relevant que la situation s'était dégradée depuis la période COVID. La locataire a exposé qu'elle était en mesure de payer les 4'037 fr. 40 d'ici quelques jours. La bailleresse a néanmoins persisté dans ses conclusions.

. A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

f. Le jour-même, 24 septembre 2020, le Tribunal a rendu un jugement non motivé condamnant A_____ SA à évacuer les locaux et autorisant la bailleresse à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

g. Par courrier du 13 octobre 2020 au Tribunal, la locataire a sollicité la tenue d'une audience pour présenter un plan pour sauver la société, dont le bail était un élément essentiel. Elle a évoqué la crise sanitaire qui avait fortement porté

préjudice à son activité. Elle a proposé un paiement en avance de quelques mois et sollicité une reconvocation en juin 2021, pour faire le point de la situation.

h. A_____ SA a reçu le jugement le 14 octobre 2020 et, par courrier du 22 octobre 2020, en a demandé la motivation.

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Le pouvoir de cognition en droit de l'instance supérieure saisie d'un recours est le même qu'en cas d'appel ordinaire. Le libre pouvoir de cognition en droit dont jouit l'instance de recours a pour conséquence que celle-ci ne saurait restreindre à l'arbitraire son analyse des griefs juridiques qui lui sont soumis (JEANDIN, CR-CPC, 2019, n. 3a ad art. 320 CPC).

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

1.2 En l'espèce, le recours a été formé dans le délai et la forme prescrits par loi, de sorte qu'il est recevable. Contrairement à ce que soutient l'intimée, le recours est suffisamment motivé.

Les allégations et conclusions nouvelles de la recourante, en particulier celle tendant à l'octroi d'un délai échéant au 30 juin 2021, sont irrecevables.

Il n'y pas non plus de place pour l'audition des parties, de sorte que la conclusion préalable de la recourante en ce sens doit être rejetée.

2. La recourante reproche au Tribunal d'avoir mal appliqué le principe de proportionnalité en ordonnant l'exécution de l'évacuation dès l'entrée en force du jugement.

2.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité.

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation

financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient; pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, CR-CPC, 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

2.2 En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisque les locaux litigieux sont des locaux commerciaux.

Même à considérer le principe de proportionnalité, la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé à la locataire le 14 mars 2017, avec effet au 30 avril 2017, de sorte que la recourante occupe l'objet loué sans droit depuis plus de trois ans. La locataire a de fait bénéficié de temps pour planifier son déménagement et n'a pas dû faire face à un départ précipité. A travers la présente procédure de recours, elle a en outre bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ trois mois, correspondant finalement au bref sursis préconisé par la jurisprudence.

Les difficultés liées à la crise sanitaire ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige, la recourante ayant rencontré des retards récurrents de paiement de son loyer depuis la résiliation intervenue en 2017.

Ainsi, même si la recourante était à jour dans le paiement de son loyer lors de la dernière audience, l'octroi d'un sursis à l'exécution ne se justifiait pas. Au vu du nouveau retard de paiement depuis lors, il se justifie d'autant moins aujourd'hui.

En prononçant l'exécution immédiate, le Tribunal a implicitement considéré que les intérêts de la bailleresse à récupérer son bien l'emportaient sur ceux de la locataire à demeurer dans les locaux.

Même à admettre une violation du droit d'être entendue de la recourante, il y est remédié par la motivation qui précède, qui se substitue à celle des premiers juges.

Au vu des considérations qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a autorisé l'intimée à requérir immédiatement l'évacuation de la recourante. Le recours doit être rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

Les conclusions des parties quant aux frais et dépens sont sans fondement et doivent être rejetées.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 23 novembre 2020 par A_____ SA contre le jugement JTBL/714/2020 rendu le 24 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13436/2017-8-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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 supérieure ou égale à 15'000 fr.