



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1401/2020

ACJC/1095/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 6 AOUT 2020

Entre

A _____ **SARL**, sise route _____, _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2020, comparant par Me Alexandre FAVRE, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

CAISSE DE PREVOYANCE B _____, sise _____, _____ Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.08.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/228/2020 du 3 mars 2020, reçu par A_____ SARL le 21 avril 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné celle-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne dont elle était responsable, les locaux commerciaux situés sur la parcelle n° 1_____ sise route 2_____ à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ (ci-après : la B_____) à requérir son évacuation par la force publique 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).

B. a. Le 1^{er} mai 2020, A_____ SARL a formé "appel" de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que la Cour de justice lui accorde un sursis humanitaire jusqu'au 31 décembre 2020, sous suite de frais et dépens.

Elle a allégué des faits nouveaux en lien avec la pandémie actuelle de COVID-19.

b. Le 15 mai 2020, la B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a produit une pièce nouvelle.

c. Le 29 mai 2020, A_____ SARL a renoncé à répliquer.

d. Les parties ont été informées le 3 juin 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Dès le 1^{er} octobre 2013, l'ETAT DE GENEVE, bailleur, et les D_____ SA (ci-après : les D_____ SA), locataires, ont été liés par un contrat de bail à loyer portant sur les locaux commerciaux sis route 2_____ à C_____, soit la parcelle n° 1_____ sur laquelle est érigé le bâtiment dit le "E_____".

Ce contrat a été conclu pour une durée de 6 ans et 3 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2019, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de douze mois ou au minimum de six mois.

Le loyer annuel a été fixé à 167'040 fr., soit 13'920 fr. par mois.

b. Le 1^{er} décembre 2013, la B_____ est devenue propriétaire de ladite parcelle et a remplacé l'ETAT DE GENEVE en qualité de bailleuse.

c. Les locaux du "E_____ " ont été sous-loués par les D_____ SA à plusieurs entreprises différentes, dont A_____ SARL.

Le montant du sous-loyer payé par cette dernière ne ressort pas du dossier.

d. Par avis officiel du 12 mai 2014, la B_____ a résilié le bail pour son échéance contractuelle du 31 décembre 2019.

Le congé n'a pas été contesté.

e. Par jugement JTBL/1057/2016 du 17 novembre 2016, le Tribunal a débouté les D_____ SA de leur demande en prolongation de bail, en raison notamment de l'état de vétusté des locaux du "E_____".

f. Le 26 juillet 2019, la B_____ a déposé auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie une requête en démolition des locaux précités.

g. Le 14 octobre 2019, F_____ SA, bureau d'ingénieurs-conseils en génie civil et environnement, a établi un relevé de surveillance de la charpente des locaux du "E_____ " et préconisé la cessation de toute activité à l'intérieur de ceux-ci et la fin de son exploitation pour la fin d'année 2019.

h. Par courrier du 23 décembre 2019, les D_____ SA ont sollicité de A_____ SARL la restitution des locaux au 31 décembre 2019 et l'ont informée, qu'à défaut, une procédure d'évacuation serait engagée à son encontre.

i. A_____ SARL n'a pas restitué les locaux au 31 décembre 2019.

j. Le 10 janvier 2020, les D_____ SA ont déposé par-devant le Tribunal une requête en évacuation à l'encontre de A_____ SARL.

La cause a été enregistrée sous n° C/3_____/2020.

k. Le 23 janvier 2020, la B_____ a sollicité du Tribunal, par requête de protection en cas clair, l'évacuation de A_____ SARL avec mesures d'exécution directe.

La cause a été enregistrée sous n° C/1401/2020.

l. Lors de l'audience du 3 mars 2020, concernant les causes n° C/3_____/2020 et C/1401/2020, A_____ SARL a déclaré savoir devoir quitter les locaux litigieux au 31 décembre 2019. Depuis octobre 2017, elle était en discussion avec la Ville de G_____ [GE] pour obtenir un atelier, mais celui-ci ne lui avait pas été attribué. Elle avait cependant appris la veille de l'audience qu'elle l'avait finalement obtenu pour fin mai 2020, à la suite d'un désistement.

La B_____ a déclaré ne pas pouvoir accorder un délai de départ en raison de la dangerosité de la structure des locaux litigieux et a persisté dans ses conclusions.

Les D_____ SA ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** Le recours, formé contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges et interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, est recevable (art. 309 let. a, 319 let. a et 321 CPC).

L'intitulé erroné de l'acte du 1^{er} mai 2020 ne fait pas obstacle à sa recevabilité, étant donné qu'un intitulé doit être simplement rectifié, lorsque l'acte en question remplit les conditions de recevabilité du recours qui aurait dû être interjeté, ce qui est le cas en l'espèce (ATF 134 III 379 consid. 1.2; 131 I 291 consid. 1.3).

1.2 Dans le cadre d'un recours, les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

Il s'ensuit que la Cour examinera la cause uniquement sur la base du dossier qui se trouvait déjà en mains du Tribunal.

1.3 Les motifs pouvant être invoqués sont la violation du droit et la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Le Tribunal a retenu que la recourante occupait illicitement les locaux litigieux, le bail principal ayant été résilié au 31 décembre 2019. Cette résiliation n'avait pas été contestée et aucune prolongation de bail n'avait été obtenue, de sorte que l'évacuation immédiate de la recourante devait être prononcée.

La recourante fait valoir que l'exécution immédiate de son évacuation conduirait à sa faillite, dès lors qu'elle ne dispose pas d'autres locaux pour exercer son activité professionnelle. L'atelier, qui lui avait été attribué pour la fin mai 2020, ne pouvait pas lui être remis dans ce délai, les travaux de rénovation de celui-ci étant interrompus en raison de la pandémie de COVID-19. Ayant déjà trouvé un autre local, elle avait démontré vouloir quitter les locaux litigieux dans un délai raisonnable. Elle requiert donc qu'un sursis à l'exécution de l'évacuation lui soit octroyé au 31 décembre 2020.

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

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait 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 d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC - E 1 05) concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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.

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois 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/452/2020 du 16 mars 2020 consid. 2.3.3; ACJC/392/2019 du 18 mars 2019 consid. 2.2; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1).

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. En outre, les faits allégués par la recourante à l'appui de sa demande de sursis sont nouveaux et partant irrecevables, de même que les conclusions prises sur cette base.

Même à considérer le principe de proportionnalité et l'impossibilité pour la recourante d'exercer son activité, il y aurait lieu de retenir une certaine urgence pour l'intimée à récupérer les locaux, compte tenu de leur état de vétusté. En effet, il ressort du relevé de surveillance du 14 octobre 2019 que l'état de la charpente des locaux litigieux impose la cessation de toute activité à l'intérieur de ceux-ci au 31 décembre 2019, soit la date correspondant à la fin du bail principal. Le Tribunal, par jugement JTBL/1057/2016 du 17 novembre 2016, a d'ailleurs refusé une prolongation du bail principal pour ce motif.

Par ailleurs, en raison de la présente procédure, la recourante a bénéficié dans les faits d'un sursis de près de quatre mois à compter du prononcé du jugement attaqué, ce qui constitue un délai supplémentaire raisonnable au sens des principes rappelés *supra*. A cet égard, il sied de relever que l'arrêt des chantiers de constructions et rénovations en raison de la pandémie de COVID-19 n'a été que de courte durée.

Pour ces motifs, le recours sera rejeté.

3. Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} mai 2020 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/228/2020 rendu le 3 mars 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1401/2020-8-SD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.