REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15558/2021 **ACJC/641/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 MAI 2022

Entre

A_____ SARL, sise _____, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2021, comparant en personne,

et

1) B_____ SA, sise _____,

2) Monsieur C_____ et **Monsieur D_____**, intimés, comparant tous trois par Me Pascal AEBY, avocat, rue Beauregard 9, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.05.2022.

EN FAIT

A. **a.** Le 5 février 2004, A_____ SARL, en tant que locataire, a conclu avec E_____, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux situés 1_____ à F_____ [GE], les locaux étant destinés à l'exploitation d'un café-restaurant-bar-pub.

b. Conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1er janvier 2004 au 1er janvier 2014, le contrat prévoit, faute d'une résiliation au moins six mois à l'avance, un renouvellement pour une durée de cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

En dernier lieu, le loyer mensuel a été fixé à 3'500 fr. hors charges, avec indexation.

c. Le 1er octobre 2010, B_____ SA, C_____ et D_____ (ci-après : les bailleurs) sont devenus propriétaires de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux précités.

d. Par avis officiel du 18 septembre 2017, ils ont résilié le bail de la locataire pour le 1er janvier 2019. Le congé a été motivé par la destruction à venir de l'immeuble dans le cadre d'un projet de construction prévu sur la parcelle.

B. **a.** La locataire a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Devant le Tribunal des baux et loyers, elle a limité ses conclusions à la question de la prolongation de bail.

b. Par jugement du 14 décembre 2018, le Tribunal a accordé à la locataire une unique prolongation de bail d'un an venant à échéance le 1er janvier 2020.

c. Par arrêt ACJC/683/2020 du 25 mai 2020, la Cour de justice a annulé ce jugement et accordé à la locataire une unique prolongation de bail de deux ans et demi, soit jusqu'au 1er juillet 2021, afin de tenir compte de manière plus adéquate de la situation respective de chacune des parties, notamment du fait que l'associé-gérant de la locataire avait envisagé de prendre sa retraite anticipée dès août 2021.

d. De février à mai 2021, la locataire ne s'est pas acquittée du loyer des locaux loués. Elle a effectué quatre versements de 3'500 fr. en juin, juillet et août 2021 en indiquant payer les mois de juin à septembre 2021. Les bailleurs ont comptabilisé ces quatre versements sur les mois de février à mai 2021 impayés.

C. **a.** Par requête en protection de cas clair introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 11 août 2021, les bailleurs ont sollicité l'évacuation de la locataire ainsi que l'exécution directe de l'évacuation, dans les 10 jours dès l'entrée en force de la décision. Ils ont conclu au paiement dès le 1er juillet 2021 d'une somme mensuelle de 3'500 fr., plus les charges, avec intérêts à 5%, dès chaque échéance mensuelle et ce tant que la locataire occuperait les locaux, à titre d'indemnité pour occupation illicite. Ils ont, par ailleurs, renoncé à réclamer le loyer non payé du mois de juin 2021.

b. Par pli recommandé du 30 août 2021, le Tribunal a convoqué les parties à une audience de débats et plaidoiries finales fixée le 21 septembre 2021.

c. Le 18 septembre 2021, la locataire a adressé au Tribunal une réponse spontanée contenant des déterminations sur la requête ainsi que des allégués et des conclusions en irrecevabilité, de même que des pièces.

d. Lors de l'audience du 21 septembre 2021 devant le Tribunal, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions et amplifié leur demande en paiement à hauteur de 10'500 fr. à titre d'arriérés d'indemnités pour occupation illicite des mois de juillet à septembre 2021.

La locataire a déclaré avoir retenu des loyers à titre de compensation pour les mois de fermeture dus au COVID-19. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête pour défaut de cas clair, invoquant l'imprévisibilité du fait des sept mois de fermeture intervenus après l'arrêt de la Cour en raison du COVID-19 et le défaut de mise en demeure s'agissant des arriérés de loyer, lesquels étaient contestés, ceux-ci devant être compensés avec les mois de fermeture. Elle a également allégué que des prolongations avaient été accordées sur l'immeuble voisin jusqu'au 31 décembre 2021 en lien avec les travaux futurs. Elle a sollicité l'octroi d'un délai humanitaire jusqu'au 31 janvier 2022 pour la restitution des locaux.

e. Par jugement du 21 septembre 2021, reçu par la locataire le 4 octobre 2021, le Tribunal a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers les locaux commerciaux situés 1_____ à F_____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SA, C_____ et D_____ à requérir l'évacuation par la force publique d'A_____ SARL dès le 10ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ SARL à verser à B_____ SA, C_____ et D_____ la somme de 10'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2021 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que les parties ayant été convoquées en audience, la procédure orale s'appliquait, ce qui ne justifiait pas d'échange d'écritures

préalables. Cependant, au vu de ses développements relatifs à la clarté du cas, il a laissé ouverte la question de la recevabilité des écritures de la locataire du 18 septembre 2021, d'autant plus que cette dernière avait été en mesure de faire valoir ses arguments oralement en audience.

Le cas était clair dès lors qu'à la suite de l'unique prolongation de bail de deux ans et demi octroyée à la locataire par arrêt de la Cour du 25 mai 2020, le bail avait définitivement pris fin le 1er juillet 2021. En continuant à occuper les locaux, la locataire violait l'art. 267 al. 1 CO. En outre, les arguments de cette dernière sur le défaut de clarté du cas tombaient à faux dès lors que la requête en évacuation ne se fondait pas sur un défaut de paiement mais était légitimée par la fin du bail.

S'agissant des mesures d'exécution, le Tribunal a notamment considéré que le principe de proportionnalité ne justifiait pas l'octroi d'un délai à l'évacuation dès lors que la Cour avait déjà tenu compte, dans sa décision, de la situation de chacune des parties.

D. **a.** Par acte expédié le 14 octobre 2021 à la Cour, la locataire a formé appel et recours contre ce jugement. Elle a conclu, sur appel, à l'annulation de celui-ci et, cela fait, à ce que la requête en cas clair formée par les bailleurs soit déclarée irrecevable. Sur recours, elle a conclu à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement et cela fait, à ce que la Cour autorise les bailleurs à requérir son évacuation par la force publique dès le 31 janvier 2021 (*recte* 2022).

Elle a préalablement conclu, sur appel, à ce que sa réponse spontanée du 18 septembre 2021 ainsi que les pièces s'y rapportant, soient déclarées recevables et versées à la procédure.

b. Dans leur réponse du 29 octobre 2021, les bailleurs ont conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que la Cour prenne acte du retrait de leur conclusion en paiement de 10'500 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite de juillet à septembre 2021, annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris, confirme ses chiffres 1, 2, 4 et 5 et déboute l'appelante de toutes ses conclusions.

Dans le corps de leur écriture, ils ont précisé que leur retrait de conclusion valait désistement d'action au sens de l'art. 241 CPC.

c. Par réplique spontanée du 15 novembre 2021, la locataire a présenté de nouveaux allégués de fait et produit deux pièces nouvelles s'y rapportant. Pour le surplus, elle a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 6 décembre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2

1.2.1 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 lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1).

1.2.2 En l'espèce, l'appelante remet en cause le prononcé de l'évacuation, au motif que le cas ne serait pas clair selon l'art. 257 CPC, ainsi que sa condamnation au paiement pour occupation illicite. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu notamment du montant du loyer (6 x 3'500 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et la condamnation au paiement d'indemnités pour occupation illicite.

1.2.3 Interjeté dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.3

1.3.1 Seule la voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

1.3.2 Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 al. 1 et 2 CPC), le recours formé est également recevable.

1.3.3 Dans le cadre d'un recours, la cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.4 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC). Par souci de simplification, la locataire sera désignée en qualité d'appelante.

2. L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits avec sa réplique du 15 novembre 2021.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

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, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

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

2.2 En l'espèce, au vu des principes rappelés ci-dessus, les pièces nouvelles produites par l'appelante devant la Cour, ainsi que les faits qui s'y rapportent, sont irrecevables.

3. Dans leur mémoire de réponse, les intimés ont conclu à ce que la Cour prenne acte du retrait de leur conclusion au paiement de 10'500 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite pour les mois de juillet à septembre 2021.

3.1

3.1.1 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1).

Une réduction des conclusions ne constitue pas une modification de la demande au sens de l'art. 317 al. 2 CPC, mais un retrait partiel de cette demande admissible

en tout temps (arrêts du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2.1; 5A_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2). La réduction des conclusions revient à un retrait partiel de la demande au sens de l'art. 241 CPC (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 317 CPC).

3.1.2 Selon l'art. 241 al. 2 CPC, un désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force. Cet acte entre tout de suite en force de chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2012 du 7 décembre 2012 consid. 3.1 et les réf. cit.) et est revêtu de l'autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_640/2016 du 25 septembre 2017 consid. 2.2.; 5A_699/2014 du 1er juin 2015 consid. 6.3).

3.2 En l'espèce, les conclusions réduites des intimés ne constituent pas une modification de la demande, de sorte qu'elles sont recevables. Les intimés ont en outre précisé que ce retrait devait être considéré comme un désistement d'action au sens de l'art. 241 CPC. Compte tenu de ce qui précède, il en sera pris acte; en conséquence, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera annulé.

4. L'appelante conclut à ce que la Cour admette sa réponse spontanée du 18 septembre 2021, la question de sa recevabilité ayant été laissée ouverte par le Tribunal. Elle fait, en outre, grief aux premiers juges d'avoir ignoré les pièces produites à l'appui de ladite écriture.

4.1

4.1.1 Le droit d'être entendu, tel que consacré à l'art. 29 al. 2 Cst., garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

4.1.2 Selon les règles ordinaires de la procédure sommaire, applicable en l'espèce, le Tribunal donne au cité l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Le Tribunal peut opter pour une procédure orale avec ou sans détermination écrite ou pour une procédure purement écrite (JENT-SORENSEN, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2014, n. 2 et 4 ad art. 253 CPC). Le défendeur n'a pas le choix entre l'un ou l'autre des modes de détermination. Il appartient exclusivement au Tribunal de définir le mode de détermination de la partie citée (KAUFMANN, DIKE-Komm-ZPO, BRUNNER/ GASSER/SCHWANDER, 2016, n. 19 ad art. 253 CPC; CHEVALIER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/ HASENBÖHLER/ LEUENBERGER, 2016, n. 1 ad art. 253 CPC). Ainsi, le droit d'être entendu d'une

partie n'est pas violé lorsque le juge lui donne la possibilité de se déterminer oralement lors d'une audience et refuse d'accepter une détermination écrite spontanée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4).

En procédure sommaire, les pièces peuvent être produites jusqu'à la fin de l'administration des preuves, s'il est tenu une, voire plusieurs audiences (BOHNET, CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 9 ad art. 252 CPC et n. 4 ad art. 254 CPC).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a opté pour une procédure orale et l'appelante a pu se déterminer sur la requête des intimés lors de l'audience du 21 septembre 2021. Son droit d'être entendue a ainsi été respecté. Elle n'était pas admise à déposer une réponse écrite, de sorte que son écriture spontanée du 18 septembre 2021 n'était pas recevable devant le Tribunal. Elle ne l'est pas non plus en appel pour les raisons déjà exposées ci-dessus (cf. consid. 2 "EN DROIT").

En revanche, les pièces déposées par l'appelante devant le Tribunal, en annexe de ladite écriture, étaient recevables. Le Tribunal ne les a d'ailleurs pas écartées de la procédure, la question de leur pertinence restant à déterminer.

5. Sur le fond, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir admis que les conditions du cas clair étaient réunies. Elle expose des arguments en lien avec la compensation des loyers, retenus en raison des fermetures liées à la pandémie de COVID-19, et avec l'inefficacité de la prolongation du bail pendant ladite pandémie, lesquels auraient dû conduire le Tribunal au rejet du cas clair. Au vu du retrait des conclusions pécuniaires des intimés, les arguments y relatifs sont devenus sans portée.

5.1

5.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Fait partie de ces exceptions celle de compensation; le débiteur peut l'invoquer même si la créance est contestée

(art. 120 al. 2 CO). Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.1, 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

5.1.2 A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

En cas de demeure du locataire dans le versement du loyer, sauf déclaration du locataire, les paiements du locataire éteignent le loyer échu, et s'il y a plusieurs loyers échus, le plus ancien (art. 86-87 CO) (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 3.1; 4A_321/2017 du 16 octobre 2017 consid. 4.3).

5.1.3 A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO). Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une violation contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 4c; 117 II 65 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4).

Le locataire qui se maintient dans les locaux loués après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). A titre de dommages et intérêts, le

bailleur pourra notamment lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1053; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012 consid. 3.3).

5.2 En l'espèce, la question de la durée du contrat de bail a été tranchée par arrêt de la Cour de justice du 25 mai 2021, aujourd'hui définitif et exécutoire, soit une décision de justice qui a définitivement réglé la durée du bail en accordant à l'appelante une unique prolongation du bail de deux ans et demi, au 1er juillet 2021.

Les parties ne se trouvant plus, depuis lors, dans une relation contractuelle, les arguments de l'appelante tirés du code des obligations [impossibilité subséquente d'exécuter le contrat de bail prolongé (art. 119 CO), imprévisibilité de la situation liée aux fermetures ordonnées en raison de la pandémie et exorbitance de la prestation (art. 97 CO)] ne trouvent pas application.

Enfin, les conditions de la révision n'étant pas remplies (art. 328 CPC), il n'existe aucune voie de droit qui permettrait de remettre en cause la décision précitée de la Cour.

Dès lors que le bail a valablement pris fin et depuis le 1er juillet 2021, l'appelante ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux des intimés. En continuant à occuper les locaux, elle viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Partant, le cas était clair, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation de l'appelante. La décision attaquée sera donc confirmée.

6. L'appelante conteste encore l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution. Elle lui reproche d'avoir violé le principe de proportionnalité en refusant de lui accorder un délai de grâce plus long que les 10 jours octroyés et sollicite un délai au 31 janvier 2021 (*recte* 2022) pour évacuer les locaux des intimés.

6.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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.

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs

humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1). Cette protection 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/317/2021 du 15 mars 2021 consid. 2.1; ACJC/154/2021 du 8 février 2021 consid. 2.1; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2). 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 p. 339).

6.2 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 éventuelles répercussions sur la situation financière de l'appelante ou de son associé-gérant ne font pas obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation. Même sous l'angle de la 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 l'appelante le 18 septembre 2017 avec effet au 1er janvier 2019; le bail a ensuite été prolongé pour deux ans et demi par la Cour, jusqu'au 1er juillet 2021. L'appelante a, de fait, bénéficié de temps pour planifier son déménagement et n'a pas dû faire face à un départ précipité. En outre, de par la présente procédure, l'évacuation ordonnée sera exécutée à une date postérieure à ses conclusions.

Le grief est ainsi infondé.

7. 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 14 octobre 2021 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/779/2021 rendu le 21 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15558/2021-8-SD.

Au fond :

Prend acte du retrait par B_____ SA, C_____ et D_____ de leur conclusion en paiement de 10'500 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite.

Annule en conséquence le chiffre 3 du dispositif du jugement précité.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.