



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16782/2019

ACJC/27/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 13 JANVIER 2020**

Entre

A_____ SA, sise _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 octobre 2019, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Michel D'ALESSANDRI, avocat, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.01.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/934/2019 du 3 octobre 2019, reçu par les parties le 8 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute personne dont elle était responsable, les locaux d'environ 1'300 m² situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ au C_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA 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 le congé notifié le 5 avril 2017 pour le 31 mai 2017 était valable, comme jugé par le Tribunal et confirmé par la Cour de justice dans son arrêt du 13 mai 2019. La locataire ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux de la bailleuse. La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'appliquant pas aux locaux commerciaux, aucun sursis ne pouvait être accordé à la locataire.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 18 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme recours contre les chiffres 2 et 3 du dispositif de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour dise que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne sera autorisée qu'à partir du 4 février 2020 et au déboutement de B_____ SA de toutes autres conclusions.
 - b.** Par arrêt présidentiel du 28 octobre 2019, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.
 - c.** Dans sa réponse du 1^{er} novembre 2019, l'intimée conclut au déboutement de la recourante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.
 - d.** Les parties ont été avisées le 20 novembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 1^{er} octobre 2014, B_____ SA, bailleuse, et A_____ SA, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux d'environ 1300 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ au C_____ (Genève).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2019, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de six mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 150'000 fr., soit 12'500 fr. par mois, charges non comprises.

b. Dès 2016, A_____ SA a accumulé du retard dans le paiement du loyer.

c. Après plusieurs demandes de paiement des arriérés de loyer restées vaines, B_____ SA, par courrier du 20 janvier 2017, a mis A_____ SA en demeure de régler, au plus tard le 31 janvier 2017, la somme totale de 28'500 fr., correspondant à un mois de loyer en 2015, le solde du mois de novembre 2016 et le mois de décembre 2016, faute de quoi le bail serait résilié sans préavis.

d. Le 4 février 2017, A_____ SA a reconnu que la situation n'était pas normale et que les loyers devaient être payés en temps et en heure. Elle a expliqué traverser une période difficile et faire le maximum pour que tout rentre dans l'ordre.

e. Par avis comminatoire du 1^{er} mars 2017, B_____ SA a mis en demeure A_____ SA de s'acquitter, dans un délai de trente jours, soit jusqu'au 1^{er} avril 2017, du montant de 58'580 fr. correspondant à des arriérés de loyers et de produire un certificat de garantie de loyer. A défaut du paiement intégral de la somme réclamée et de la production dudit certificat dans le délai imparti, elle procéderait à une résiliation extraordinaire du bail sans délai.

f. Le montant réclamé n'ayant pas été payé, B_____ SA a, par avis officiel du 5 avril 2017, résilié le bail pour le 31 mai 2017.

g. Le congé a été contesté dans le délai légal de 30 jours devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et la cause a été portée devant le Tribunal le 22 août 2017.

Dans sa réponse du 13 septembre 2017, B_____ SA a allégué que le solde en date du 30 septembre 2017 se montait à 105'740 fr. et que la garantie de loyer n'avait toujours pas été constituée.

Par jugement JTBL/588/2018 rendu le 21 juin 2018, confirmé par arrêt de la Cour ACJC/695/2019 du 13 mai 2019, le Tribunal a déclaré efficace et valable le congé notifié le 5 avril 2017 à A_____ SA pour le 31 mai 2017, s'agissant des locaux d'environ 1'300 m² situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ au C_____ (Genève), débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

h. Par requête en protection du cas clair déposée le 19 juillet 2019 au Tribunal, la bailleuse a conclu à la condamnation de la locataire à évacuer les locaux, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

i. Lors de l'audience du 3 octobre 2019 devant le Tribunal, la locataire a conclu à l'octroi d'un sursis de quatre mois, afin de trouver une solution dans l'intervalle.

Elle a pour le surplus exposé que des pourparlers étaient en cours et qu'elle était à la recherche de nouveaux locaux. Elle était en discussion avec deux carrosseries. Elle a produit une liste de ses employés, au nombre de onze. Elle a contesté l'existence d'un arriéré de loyer, et s'est engagée à payer 10'000 fr. par mois si un sursis lui était octroyé. Le représentant de la locataire a ajouté qu'il était en *burn out* depuis plusieurs mois.

La bailleuse a précisé que les pourparlers avaient échoués. Les loyers que la locataire était censée payer étaient son unique source de revenus. L'arriéré de plus de 200'000 fr. la mettait dans une situation financière difficile. Les arriérés dus faisaient l'objet d'une procédure séparée. Le montant mensuel de 10'000 fr. versé par la locataire correspondait à une indemnité pour occupation illicite.

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

EN DROIT

1. **1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; 319 let. a CPC).

En l'espèce, n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que la voie du recours est ouverte.

- 1.2** Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

- 1.3** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante reproche au Tribunal de n'avoir pas respecté le principe de proportionnalité. En ne se prononçant pas sur celui-ci, il aurait en outre violé son droit d'être entendue.

- 2.1** **2.1.1** 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. 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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 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.

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).

2.1.2 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, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 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 **2.2.1** 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 5 avril 2017, avec effet au 31 mai 2017, de sorte que la recourante occupe les objets loués sans droit depuis plus de deux ans. La locataire a de fait

bénéficié de temps pour planifier son départ 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 personnelles du représentant de la locataire ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

Le fait que la locataire emploie onze personnes ne saurait non plus conduire à l'octroi d'un sursis, compte tenu du temps déjà écoulé depuis l'échéance du congé et de l'absence de perspectives concrètes de la locataire de quitter les locaux litigieux.

Enfin, au vu de l'importance de l'arriéré qui met la bailleuse dans une situation financière difficile, l'octroi d'un sursis ne se justifie pas.

2.2.2 Contrairement à ce que soutient la recourante, le Tribunal a motivé sa décision en retenant qu'aucun sursis humanitaire ne pouvait lui être octroyé, s'agissant de locaux commerciaux. En prononçant l'exécution immédiate, il a implicitement considéré que les intérêts de la bailleuse à récupérer son bien l'emportaient sur les siens à demeurer dans les locaux.

Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu est également infondé. En tout état, 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 la bailleuse à requérir immédiatement l'évacuation de la locataire. 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, 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 recevable le recours interjeté le 18 octobre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/934/2019 rendu le 3 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16782/2019-8-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 Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.