

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17067/2017

ACJC/224/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 FEVRIER 2018

Entre

A _____ **SA**, sise _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 octobre 2017, comparant en personne,

et

B _____, intimée, représentée par **C** _____ **SA**, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.02.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/944/2017 du 11 octobre 2017, expédié pour notification aux parties le 16 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers, après avoir ordonné la jonction des causes C/17067/2017 et C/1_____ sous le premier de ces numéros, a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne dont elle était responsable les bureaux au 1^{er} étage ainsi que la place de parking n° 2_____ au 2^{ème} sous-sol dans l'immeuble sis _____ (ch. 2), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.** Par acte du 27 octobre 2017, A_____ SA a formé appel contre le jugement précité. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que la requête de sa partie adverse soit déclarée irrecevable, subsidiairement au déboutement de ladite partie de toutes ses conclusions.

La bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à la confirmation de la décision entreprise. Elle a fait valoir que le "terme D_____" [présent dans le nom de B_____] était une "abréviation alémanique de "Miteigentümergeinschaft" qui signifiait communauté des copropriétaires". Elle a produit des pièces nouvelles.

Par avis du 1^{er} décembre 2017, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, faute de réplique.

Les éléments suivants résultent de la procédure :

- C. a.** Le 22 mai 2007, la E_____, représentée par C_____ SA, a remis à bail à A_____ Sàrl des bureaux situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Différents avenants au bail précité ont été ultérieurement signés, notamment le 7 août 2015, la locataire ayant modifié sa raison sociale en A_____ SA. Ces avenants désignent la partie bailleresse de façon identique au bail précité.

- b.** Le 29 octobre 2013, "B_____" , représentée par C_____ SA, a remis à bail à A_____ Sàrl une place de parc au deuxième sous-sol de l'immeuble sis _____.

Deux avenants au bail précité ont été signés, notamment l'un le 7 août 2015, pour le même motif que celui ayant motivé l'avenant au bail portant sur les bureaux susmentionnés; dans ces deux documents, la bailleresse était désignée comme E_____.

c. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 4'381 fr. par mois pour les bureaux, et 300 fr. par mois pour la place de parking.

d. Par avis comminatoires du 15 mars 2017 ne portant aucune mention du nom de la bailleuse, C_____ SA a mis en demeure A_____ SA de verser dans les trente jours les montants de 4'381 fr. et 300 fr. représentant les arriérés de loyer et de charges des bureaux, respectivement du parking, pour le mois de mars 2017 et l'a informée de son intention de résilier le bail sur la base de l'art. 257d CO, à défaut du paiement intégral du montant réclamé dans le délai imparti.

Le 20 avril 2017, la régie a adressé un nouvel avis comminatoire à A_____ SA, portant sur le montant de 4'381 fr. représentant l'arriéré de loyer et des charges des bureaux.

Considérant que les montants précités n'avaient pas été intégralement réglés dans les délais impartis, la bailleuse, désignée comme E_____, Genève, représentée par sa régie, a, par avis officiels du 29 mai 2017, résilié les deux baux.

e. Le 25 juillet 2017, la bailleuse, désignée comme "B_____, Genève", pour adresse auprès de sa régie et représentée par elle, a adressé au Tribunal une requête en évacuation, formée par la voie de la protection du cas clair, avec exécution directe.

Elle a notamment produit une procuration établie au nom de "B_____", Genève en faveur de C_____ SA.

La requête a été enregistrée sous deux numéros de procédure (C/17067/2017 et C/1_____).

A l'audience du Tribunal du 30 août 2017, A_____ SA, n'a pas pris de conclusions expresses; elle a formulé une proposition de rattrapage.

Sur quoi, le Tribunal a décidé de reconvoquer les causes.

A l'audience du 11 octobre 2017, la bailleuse a signalé que l'engagement pris n'avait pas été tenu, ce que la locataire a admis, et a persisté dans ses conclusions.

Les causes ont alors été gardées à juger.

EN DROIT

1. 1.1 Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 CPC).

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).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, l'appel a été formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, il est donc recevable.

1.2 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, la Chambre des baux et loyers siège dans la composition de trois juges, sans assesseurs, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO.

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir admis la recevabilité de la requête, laquelle émanait selon elle d'une entité dépourvue de personnalité juridique. Elle fait également valoir que les baux n'ont pas été valablement résiliés, en l'absence d'avis de résiliation clairement établis.

2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC.

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 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 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 138 III 123 consid. 2.1.2;

arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

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. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références).

2.2 L'art. 712l al. 2 CC prévoit que la communauté des propriétaires d'étage peut agir, actionner et être actionnée en justice en son nom.

Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers (al. 1); sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires (al. 2).

2.3 En l'espèce, bien que la requête soumise au Tribunal ne comporte aucun allégué sur ce point, il paraît résulter des pièces produites devant cette autorité, singulièrement de l'extrait simple de la mensuration officielle et du registre foncier, que les locaux loués se trouvent dans un immeuble dont les parts appartiennent à différentes personnes morales, sous le régime de la propriété par étage au sens de l'art. 712a CC.

La communauté des propriétaires d'étage, qui n'est pas une personne morale (STEINAUER, Les droits réels, t. 1, n. 1304), peut agir en justice en son nom.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, la communauté des copropriétaires est ainsi légitimée à remettre des locaux à bail, ainsi qu'à être partie en justice, en dépit de son absence de personnalité morale.

Autre est la question de la désignation de ladite communauté. En effet, les titres produits ne comportent pas de mention uniforme de celle-ci. Le bail portant sur les bureaux, ainsi que ses deux avenants, de même que les avenants relatifs au parking désignent la E_____, tandis que le bail dudit parking mentionne B_____. Les avis comminatoires sont dépourvus du nom de la bailleuse, les

avis de résiliation émanant de la E_____ Genève; la requête a été formée par E_____ alors que la procuration produite à son appui porte la désignation B_____, Genève.

Ce qui précède a pour effet de rendre la situation dépourvue de clarté. En effet, la bailleresse se désigne diversement dans les baux, dans les avis de résiliation, dans la requête déposée au Tribunal et dans la procuration produite à l'appui de celle-ci, rendant son identification délicate; en particulier l'acronyme "D_____" est inusité, voire inconnu, à Genève. En outre, la question de la validité de l'avis de résiliation – qui n'indique qu'une entité générique suivie d'initiales dont le sens ne s'impose pas d'emblée et qui ne correspond pas à la mention figurant dans les baux – ne s'impose pas non plus de façon évidente, eu égard au caractère formel de la résiliation (cf art. 266l ss CO).

Il s'ensuit que la requête formée par la bailleresse en protection du cas clair n'était pas recevable.

Le jugement entrepris sera dès lors annulé, et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède (art. 318 al. 1 let. b CPC).

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 l'appel interjeté le 27 octobre 2017 par A_____ SA contre le jugement JTBL/944/2017 rendu le 11 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17067/2017-8-SE.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formée par B_____ le 25 juillet 2017.

Dit que la procédure est gratuite

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.