

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17648/2010

ACJC/1608/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 12 DECEMBRE 2011**

Entre

**X**\_\_\_\_\_ **SA** en liquidation, p.a. Offices des faillites, 13, chemin de la Marbrerie, 1227 Carouge (Genève), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juillet 2011, comparant par Me Roger Mock, avocat, 18, rue du Conseil-Général, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

**Y**\_\_\_\_\_ **SA**, p.a. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimée, représentée par **B**\_\_\_\_\_, Agence immobilière, \_\_\_\_\_ Genève,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2011.

---

### **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par contrat du 10 avril 1997, Y\_\_\_\_\_ SA a remis à bail à X\_\_\_\_\_ SA un parking no 9 au 1er sous-sol d'un immeuble xx, Rue A\_\_\_\_\_ à Genève, pour un loyer annuel fixé en dernier lieu à 2'316 fr., soit 193 fr. par mois, pour une durée initiale de cinq ans et un mois, du 1er mars 1997 au 31 mars 2002, renouvelable ensuite tacitement.
  - b.** Par pli recommandé du 12 avril 2010, reçu le jour suivant par X\_\_\_\_\_ SA, la régie B\_\_\_\_\_, en charge de la gérance du parking précité, a mis en demeure celle-ci de régler, dans les trente jours dès réception de l'avis, le montant de 416 fr. correspondant à un solde d'arriérés de loyers des mois de janvier et février 2010 et aux frais de rappel de 30 fr., précisant qu'à défaut son bail serait résilier conformément à l'art. 257d CO.
  - c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, par avis officiel du 19 mai 2010, Y\_\_\_\_\_ SA a résilié le bail pour le 30 juin 2010.
  - d.** Par requête déposée le 15 juillet 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Y\_\_\_\_\_ SA a requis l'évacuation de X\_\_\_\_\_ SA du parking non encore libéré.
  - e.** La tentative de conciliation obligatoire du 10 février 2011 s'étant soldée par un échec, le 15 février suivant, Y\_\_\_\_\_ SA a introduit sa requête devant le Tribunal des baux et loyers.
  - f.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 11 avril 2011, X\_\_\_\_\_ SA a estimé que le congé devait être annulé car il contreviendrait aux règles de la bonne foi. Y\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions et a précisé que lors de l'envoi de l'avis comminatoire deux mois d'arriérés de loyer étaient réclamés et que seul l'arriéré d'un mois avait été réglé.
  - g.** Par lettre du 27 juin 2011, le conseil de X\_\_\_\_\_ SA a informé le tribunal de la faillite prononcée le 19 mai 2011 de sa cliente et a requis la suspension de la cause en application de l'art. 207 al. 1 LP.
- B.** Par jugement rendu le 22 juillet 2011, communiqué pour notification aux parties par pli du 26 juillet 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné X\_\_\_\_\_ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable le parking no 9 au 1er sous-sol de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève.
-

---

Le Tribunal a estimé que les conditions de résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies et que X\_\_\_\_\_ SA n'avait pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles faisait défaut.

Par acte du 29 juillet 2011 déposé par l'avocat mandaté par l'administrateur de X\_\_\_\_\_ SA, cette dernière a formé appel contre le jugement précité et a produit un chargé de pièces complémentaires, sollicitant la restitution de l'effet suspensif et concluant préalablement à la suspension de l'instruction de la cause en application de l'art. 207 al. 1 LP, vu sa faillite et le renvoi de la décision sur appel jusqu'à droit connu dans l'action en constatation de l'existence d'un bail tacite formée le 27 juin 2011 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers introduite par VC\_\_\_\_\_ et AC\_\_\_\_\_ et, statuant à nouveau, à l'annulation du jugement querellé et au déboutement de Y\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions.

Dans le délai imparti, le 12 août 2011, Y\_\_\_\_\_ SA a répondu à l'appel et produit un chargé de pièces complémentaires. Elle a pris des conclusions tendant à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de X\_\_\_\_\_ SA de toutes autres conclusions.

- C. Les arguments des parties en appel seront examinés ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ/GE, entré en vigueur le 1er janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, sans les assesseurs.

2. **2.1.** La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 309 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER in BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours et le moment où le déguerpissement de la recourante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 2'509 fr. (loyer mensuel de 193 fr. x 13 mois). La période de 13 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral, et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée.

Partant, seul un recours pouvait être formé pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**2.2.** Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai de recours est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2 p. 167).

En l'occurrence, la recourante n'a fait valoir aucun moyen - objection ou exception - qui n'apparaissait pas d'emblée voué à l'échec et qui supposait une administration complexe des preuves, excluant la protection du cas clair (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ad art. 257, ch. 12, p. 1008).

Partant, l'on doit admettre que la requête soumise au premier juge, qui se fondait sur un congé anticipé, non contesté, consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartenait à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de faits n'était pas contesté et la situation juridique, exempte de difficultés, l'affaire n'étant pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

La recourante ayant agi dans un délai de 10 jours, l'acte de recours est donc formellement recevable à cet égard.

**2.3.** Le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée. L'instance de recours peut suspendre le caractère exécutoire. Elle ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 325 al. 1 et 2 CPC). La Cour dispose d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard; il est toutefois admis que l'effet suspensif doit être restitué lorsque la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, ad art. 325, ch. 6, p. 1283).

**2.4.** La recourante sollicite "à toute bonne fin" que l'effet suspensif soit accordé à son "appel".

Vu de l'absence de motivation et dès lors qu'aucun préjudice difficilement réparable n'a été allégué ni prouvé par la recourante, la Cour n'entrera pas en matière sur cette requête.

- 3.** **3.1.** Aux termes de l'art. 59 al. 2 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action.

La qualité pour agir ou pour défendre étant une condition de recevabilité de la demande (art. 66 CPC; ZURCHER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 69 ad art. 59 ZPO; HOHL, Procédure civile I, Berne, 2001, ch. 451), le tribunal l'examine d'office, avec pleine cognition et à tous les stades de la procédure (art. 60 CPC, BOHNET, op. cit., ad art. 60, ch. 2, p. 187).

La Cour ne peut pas entrer en matière sur un recours, lorsque la qualité pour agir d'un recourant fait défaut (ZURCHER, op. cit., ad art. 59, ch. 22, HRUBESCH-MILLAUER, in ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Zurich, St-Gall, 2011, ad art. 59, ch. 23, p. 429, BOHNET, op. cit., ad art. 60, ch. 11, p. 215).

**3.2.** En l'espèce, la faillite de la recourante a été prononcée le 19 mai 2011.

Le fait que la recourante soit en faillite conduit la Cour à examiner d'office la recevabilité de l'acte de recours, formé non par l'administration de la faillite au nom de la société en faillite, mais par un avocat mandaté par l'administrateur de cette société.

La faillite de la société anonyme entraîne sa dissolution (art. 736 ch. 3 CO). La liquidation se fait alors par l'administration de la masse, en conformité des règles de la faillite. Les organes de la société ne conservent le pouvoir de la représenter que dans la mesure où leur intervention est encore nécessaire (art. 740 al. 5 CO).

En d'autres termes, les pouvoirs que les organes conservent pendant la liquidation par voie de faillite sont ceux qui restent au débiteur ordinaire; leur droit de représenter la société subsiste dans la seule mesure où elle est nécessaire (BÜRGI, NORDMANN, Zurcher Kommentar, n. 29 ad art. 740 CO; STÄUBLI, Basler Kommentar, 2008, n. 11 ad art. 740/741 CO).

Avec l'ouverture de la faillite, le failli perd le pouvoir de disposer des biens composant la masse active (art. 204 LP). Seule la masse a, dans un premier temps, qualité pour continuer les procès en cours, même si le failli demeure légitimé (art. 207 LP).

Le failli ne peut par ailleurs pas reprendre la conduite d'un procès portant sur une de ses dettes pendantes à l'ouverture de la faillite que la masse et les créanciers ont renoncé à soutenir. Le procès devient alors sans objet (BOHNET, op. cit., ad art. 59 ch. 98, p. 177).

Toutefois, il conserve sa capacité civile et reste pleinement capable de s'obliger et d'acquiescer, et ses actes de disposition sont valables à l'égard de son cocontractant. Cependant, les actes et contrats ne déploient d'effets que sur les droits patrimoniaux qui ne sont pas dans la masse active et ne s'exécutent jamais sur les biens de la masse. Le failli ne perd pas non plus le droit d'agir en justice et de procéder. Il n'a simplement pas la qualité pour agir dans les procès concernant les biens de la masse (ROMY, Commentaire romand LP, 2005, n. 12 et 13 ad art. 204 LP et réf. citées; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite par la dette et la faillite, 2001, n. 7-9 ad art. 204 LP).

---

Ainsi dans un arrêt du 3 juin 1992 (ATF 118 III 40 c. 4), le Tribunal fédéral a admis que le failli avait qualité pour recourir, dans le cadre d'une action en libération de dette pendante, dans la mesure où il demandait seulement que ledit procès soit suspendu, pour donner la possibilité à la masse ou aux créanciers de contester la créance qui en faisait l'objet. Il n'y avait là, selon le Tribunal fédéral, aucun acte de disposition sur le droit litigieux. En outre, l'arrêt attaqué avait été rendu contre le failli personnellement et non contre la masse.

**3.3.** En l'occurrence, le cas d'espèce présente une situation analogue, puisque la société a recouru contre le jugement du Tribunal des baux et loyers pour solliciter l'annulation du jugement et, préalablement, la suspension de la procédure selon l'art. 207 LP.

Cela étant, la suspension au regard de l'art. 207 LP ne se justifie pas compte tenu de l'objet du litige. En effet, l'art. 207 LP n'instaure une suspension des procès civils auxquels le failli est partie que pour autant que, par son objet, l'instance peut avoir une influence sur la masse. Tel n'est pas le cas d'une cause qui a exclusivement trait, comme en l'espèce, à l'évacuation d'un locataire dont le contrat a été résilié avant le prononcé de la faillite, la masse en faillite n'ayant plus l'option de reprendre le bail et cette procédure étant donc sans incidence sur la composition de la masse (ACJC /1441/2004; ACJC 136/2011; SJ 2006 I 90; cf. art. 211 al. 2 LP).

Au vu de ce qui précède, il faut donc admettre la qualité pour recourir de la recourante et déclarer l'acte de recours formellement recevable. La demande de suspension est en revanche rejetée.

- 4.** Pour le surplus, dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Ainsi, les conclusions et allégations nouvelles des parties de même que les pièces nouvelles produites par les parties, qui ne relèvent pas de faits notoires ou qui ne constituent pas des pièces devant être produites en appel (art. 68 et 321 CPC), sont irrecevables et il n'en sera pas tenu compte.

- 5. 5.1** En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que

l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

**5.2.** L'avis comminatoire du 12 avril 2010 reçu le jour suivant par la recourante contenait toutes les indications prévues à l'art. 257d al. 1 CO, de sorte que le délai pour s'acquitter de la somme de 416 fr. est arrivé à échéance le 13 mai 2010. Dans ce délai, la recourante ne s'est acquittée que d'une somme de 193 fr., de sorte que la résiliation envoyée par avis officiel du 19 mai 2010 était valable.

**5.3.** La recourante admet expressément avoir réglé le solde quelques jours seulement après l'échéance dudit délai. Toutefois, elle fait grief au premier juge d'avoir appliqué le droit de manière arbitraire en ayant admis la requête en évacuation contrairement aux principes dégagés de l'arrêt publié à la Semaine judiciaire 2004 I p. 424 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004).

D'après cette jurisprudence, le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (LACHAT, in Commentaire romand, n. 10 ad art. 257d CO). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 c. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 c. 4b p. 33 s.). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 c. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai.

Cela étant, le bailleur n'abuse pas de son droit si, après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 consid. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'évacuation, le locataire paie l'arriéré (SJ 1997 p. 538).

En l'occurrence, force est de constater que la recourante n'a pas contesté le congé dans un délai de 30 jours prévu à l'art. 273 CO. Elle ne pouvait donc invoquer le caractère contraire à la bonne foi de la résiliation, dans le cadre de la procédure d'évacuation (ATF 121 III 156= JdT 1996 I 91).

En tout état de cause, l'intimée n'a pas abusé de son droit de résilier le bail. En effet, même si le montant de l'arriéré de loyer était peu important, il n'était pas insignifiant compte tenu des circonstances dans lesquelles la recourante se trouvait, laquelle a été déclarée en faillite peu de temps après la résiliation du bail. Pour le surplus, il ne ressort pas de la procédure, la recourante ne l'alléguant d'ailleurs pas, qu'elle se soit toujours acquittée à temps de son loyer.

La recourante ne disposant plus de titre juridique l'autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux (art. 267 al. 1 CO), son évacuation a été prononcée à bon droit par l'instance inférieure.

**6.** Le recours doit être intégralement rejeté.

A teneur de l'art. 17 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.

**7.** Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr., au vu du considérant 2.1 ci-dessus.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare irrecevable la conclusion nouvelle formée par X\_\_\_\_\_ SA en liquidation visant à suspendre l'instruction de la présente cause et le renvoi de la décision jusqu'à droit connu dans l'action en constatation de l'existence d'un bail tacite formée le 27 juin 2011 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers introduite par VC\_\_\_\_\_ et AC\_\_\_\_\_ agissant en leur nom et en qualité de représentants des mineurs KC\_\_\_\_\_ et LC\_\_\_\_\_ et SC\_\_\_\_\_.

Déclare recevable pour le surplus le recours interjeté par X\_\_\_\_\_ SA en liquidation contre le jugement JTBL/839/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juillet 2011 dans la cause C/17648//2010-6-E.

**Statuant sur suspension de l'exécution du jugement :**

Rejette la requête de X\_\_\_\_\_ SA tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement JTBL/839/2011.

**Au fond :**

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président, Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président:

Jean-Marc STRUBIN

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.