



POUVOIR JUDICIAIRE

C/178/2020

ACJC/866/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JUIN 2020

Entre

1) **A** _____ SA, sise _____,

2) **B** _____ SA, **en liquidation**, c/o C _____ SARL, sise _____, recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 février 2020, comparant toutes deux par Me Cyrus SIASSI, avocat, rue de l'Ecole-de-Chimie 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

[Commune de] **D** _____, sise _____, intimée, représentée par [l'agence immobilière] **E** _____ SA, _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.06.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/160/2020 du 25 février 2020, reçu par A_____ SA et B_____ SA, en liquidation le 3 mars 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précitées à évacuer immédiatement de leurs personnes, de tout tiers dont elles étaient responsables et de leurs biens les locaux situés au sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, y compris terrasse et dix places de parking, de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, [à] F_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé la [commune de] D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA et B_____ SA, en liquidation dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ SA à verser à la [commune de] D_____ la somme de 102'101 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 16 septembre 2019 (date moyenne) (ch. 3), autorisé la [commune de] D_____ à prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès [de la banque] G_____ en date du 10 septembre 2018 (compte n° 2_____) (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. a. Par acte déposé le 13 mars 2020 à la Cour de justice, A_____ SA et B_____ SA, en liquidation forment "*appel*" contre ce jugement. Elles concluent, principalement, à son annulation et à la condamnation de la [commune de] D_____ "*à tous les frais et dépens d'appel, lesquels comprendront une participation aux honoraires*" de leur conseil.

Préalablement, elles concluent à l'octroi de l'effet suspensif et, nouvellement, en citant l'art. 126 al. 1 CPC, à la suspension du "*caractère exécutoire des chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement*" attaqué "*jusqu'à sort connu de la procédure sous référence C/3_____/2019, pendante devant le Tribunal des baux et loyers*".

Elles allèguent nouvellement que l'action en contestation de congé et en prolongation de bail, dont il sera question ci-dessous sous let. C.d, est "*pendante devant le Tribunal des baux et loyers sous référence C/3_____/2019*".

b. Dans sa réponse du 19 mars 2020, la [commune de] D_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par arrêt du 23 mars 2020, la Cour - statuant sur la requête préalable de A_____ SA et B_____ SA, en liquidation de suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement attaqué - a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire dudit jugement, considérant que l'appel suspendait les effets de la décision, cette suspension s'étendant également aux mesures d'exécution.

d. Les parties ont été informées le 30 avril 2020 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ SA et B_____ SA, en liquidation n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de 9 juillet 2018, la [commune de] D_____, bailleresse, a remis à bail à A_____ SA et B_____ SA, locataires, *"l'ensemble de l'immeuble dit "H_____", n° 4_____ comprenant des locaux au sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages de 353 m² y compris terrasse de 75 m² et 10 places de parking sis avenue I_____, [code postal] F_____ [GE]"*, à l'usage de l'exploitation d'un restaurant, pour une durée de trois ans du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2021 renouvelable, moyennant un loyer mensuel de 10'396 fr.

Le 10 septembre 2018, les locataires ont établi une garantie de loyer 124'752 fr. auprès [de la banque] G_____ (compte n° 2_____).

b. Par avis comminatoires du 15 mai 2019, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 20'939 fr. à titre d'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} avril au 31 mai 2019, ainsi que de frais de rappel de 105 fr. et de frais de mise en demeure de 42 fr., et les a informées de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse, par avis officiels du 4 juillet 2019, a résilié le bail pour le 31 août 2019.

d. La faillite de B_____ SA a été prononcée par jugement du Tribunal de première instance du 4 juillet 2019, dont l'effet exécutoire a été suspendu par la Cour le 7 août 2019, puis confirmée par arrêt de la Cour du 17 octobre 2019.

e. Par requête déposée le 9 août 2019 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté le congé du 4 juillet 2019.

f. Par requête en protection du cas clair du 9 janvier 2020, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal et a sollicité l'exécution directe de l'évacuation de A_____ SA et B_____ SA, en liquidation. Elle a également conclu au paiement de 77'131 fr. 20 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2019, ainsi qu'à la libération en sa faveur de la garantie de loyer.

g. A l'audience du Tribunal du 25 février 2020, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 102'101 fr. 65. Elle a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant. Elle a ajouté que

B_____ SA était en faillite et, sans être contredite, que le restaurant n'était plus exploité depuis plusieurs mois.

Les locataires ont déclaré qu'elles étaient en mesure de verser "*une bonne partie de l'arriéré*" sous trois semaines. Elles se sont "opposées" à la requête et ont sollicité une reconvoication de la cause, ce à quoi la bailleresse s'est opposée.

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

EN DROIT

1. Dans l'acte du 13 mars 2020, les locataires, pourtant assistées d'un avocat, ne prennent pas de conclusions formelles (sous réserve de la suspension de la cause) et se bornent à requérir, avec suite de frais, l'annulation du jugement de Tribunal du 25 février 2020. Les critiques qu'elles développent ne visent que les mesures d'exécution, soit le fait que leur évacuation a été prononcée "*immédiatement*" et que la bailleresse a été autorisée à requérir leur évacuation par la force publique "*dès l'entrée en force*" du jugement. Elles font valoir que "*compte tenu de l'aménagement des locaux et de l'activité déployée*", elles "*se trouveraient en difficulté d'évacuer les locaux dans le délai imparti*". Elles ne forment aucun grief à l'encontre du prononcé de l'évacuation pour non-paiement du loyer, ni contre les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement 25 février 2020.

1.1 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 10 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 257 CPC).

Le recours doit contenir des conclusions. Celles-ci doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi. Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée résulte clairement de la motivation du recours, le cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_112/2018 du 20 juin 2018 consid. 2.1). Il n'existe pas de présomption selon laquelle le recourant qui ne précise pas ses conclusions serait censé reprendre celles formulées devant l'instance précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1; 4A_402/2011 du 19 décembre 2011 consid. 1.2).

En l'espèce, l'acte du 13 mars 2020 a été interjeté dans le délai prescrit par la loi. Il peut être considéré comme suffisamment motivé, dans la mesure où la Cour comprend que les locataires, qui en première instance s'"opposaient" à la requête en protection du cas clair, sollicitent un sursis à l'exécution de l'évacuation. L'acte est ainsi recevable en tant que recours, en dépit de sa dénomination.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd. 2010, n° 2307).

- 2.** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Ainsi, les allégations nouvelles des recourantes sont irrecevables. Il en va de même de leur conclusion en suspension de la procédure, fondée sur l'art. 126 al. 1 CPC. En toute hypothèse, une telle suspension ne se justifie pas, dans la mesure où les recourantes ne contestent pas, dans la présente procédure, la réalisation des conditions des art. 257d CO sur la demeure du locataire et 257 CPC sur le cas clair.

- 3.** B_____ SA, en liquidation est en état de faillite depuis le 17 octobre 2019.

3.1 A l'ouverture de la faillite, le failli perd le pouvoir d'exercer ses droits patrimoniaux et d'en disposer (art. 204 LP). Sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels celui-ci est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus et ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation (art. 207 al. 1 LP). Cette suspension, qui intervient de par la loi dès l'ouverture de la faillite (ATF 118 III 40 consid. 5b), a pour but de laisser aux créanciers le temps nécessaire pour se déterminer sur la suite à donner aux procès actifs ou passifs pendants touchant le patrimoine du failli (arrêt du Tribunal fédéral 4C_477/1994 du 23 juin 1995 consid. 1a et la référence citée).

Les procédures d'évacuation constituent des cas d'urgence au sens de l'art. 207 al. 1 LP, au motif qu'elles sont soumises à une procédure sommaire, que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C_129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.1-4.2 et les références citées).

3.2 Compte tenu du caractère urgent de la présente procédure, c'est à bon droit que le Tribunal ne l'a pas suspendue suite à la faillite de l'une des locataires en application de l'art. 207 LP, indépendamment de la question de savoir si elle influe sur l'état de la masse en faillite, sur laquelle il n'est donc pas nécessaire de se pencher plus avant.

4. Les recourantes, en se prévalant de l'art. 30 al. 4 LaCC, reprochent au Tribunal une violation du principe de proportionnalité. Elles lui font également grief, en se fondant sur l'art. 30 al. 1 LaCC, d'avoir ignoré leur demande de reconvoication et les propositions qu'elles avaient formulées, en omettant ainsi de favoriser la conclusion d'un accord.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). Comme l'art. 236 al. 3 CPC le permet, sur requête de la bailleresse qui a obtenu gain de cause, le Tribunal qui a prononcé l'expulsion a également ordonné les mesures d'exécution nécessaires, à savoir l'évacuation forcée prévue à l'art. 343 al. 1 let. d 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).

Selon l'art. 30 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire d'un logement, le Tribunal ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

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 (cf. 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/452/2020 du 16 mars 2020 consid. 2.3.3; ACJC/27/2020 du 13 janvier 2020 consid. 2.1; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

4.2 En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisque les surfaces litigieuses 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 aux locataires le 4 juillet 2019 avec effet au 31 août 2019, de sorte que les recourantes occupent les objets loués sans droit depuis neuf mois. Du fait de la présente procédure de recours, elles ont en outre bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ trois mois, correspondant finalement au bref sursis préconisé par la jurisprudence.

Le seul fait que les recourantes aient déclaré être en mesure de "*verser une bonne partie de l'arriéré*" dans les trois semaines suivant l'audience du Tribunal du 25 février 2020 - ce qu'elles ne prétendent d'ailleurs pas avoir fait - ne saurait fonder l'octroi d'un sursis, d'autant plus qu'il n'est pas contesté que le restaurant n'est plus exploité. Enfin, le Tribunal n'était pas tenu de fixer une nouvelle audience, étant rappelé que l'art. 30 LaCC ne vise que l'évacuation d'une habitation.

Le recours se révèle infondé et sera donc rejeté.

- 5.** 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 13 mars 2020 par A_____ SA et B_____ SA, en liquidation contre le jugement JTBL/160/2020 rendu le 25 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/178/2020-8-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 Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.