REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18252/2021 **ACJC/268/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 FEVRIER 2022

Entre

A_____ SA, sise _____[GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2021, comparant par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, place d'Armes 19, 1227 Carouge, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____[GE], intimé, comparant par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/848/2021 du 19 octobre 2021, reçu par A_____ SA le 25 octobre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a autorisé B_____ à faire exécuter par la force publique la transaction judiciaire n° ACCBL/824/2020 du 5 octobre 2020, laquelle valait décision entrée en force (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la requête pour le surplus, débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a considéré que la transaction passée par les parties en justice valait jugement. Celle-ci n'ayant pas été remise en cause, elle était en force et exécutoire. La procédure pendante en prolongation de bail ne modifiait pas ce constat. Par ailleurs, les faits invoqués par A_____ SA pour s'opposer à l'exécution de la décision ne semblaient pas être postérieurs à la transaction, de sorte qu'ils ne pouvaient pas être pris en considération. Les éventuelles prétentions que la précitée aurait à l'encontre de B_____ ne concernaient pas l'objet de la transaction.

B. **a.** Par acte expédié le 4 novembre 2021 à la Cour de justice, "C_____ et D_____ SARL" ont formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement, à ce que la Cour suspende la présente procédure jusqu'à droit jugé dans une procédure pendante devant le Tribunal et, subsidiairement, les autorise à rester dans les locaux jusqu'au 31 décembre 2021.

Ils ont fait valoir que malgré les efforts consentis, de nouveaux locaux n'avaient pu être trouvés. Certains travaux de réparation sur les biens confiés n'avaient pas pu être exécutés "et ce faute de pouvoir utiliser le matériel nécessaire à ces réparations, en particulier le lift servant à élever les véhicules, le courant lui ayant été coupé". Un sursis de quelques mois devait leur être accordé.

b. Par pli du 8 novembre 2021, le conseil de A_____ SA a informé la Cour de ce qu'une erreur de plume s'était glissée sur la première page du recours, la précitée étant la recourante, et non C_____ et D_____ SARL.

c. Dans sa réponse du 17 novembre 2021, B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours formé par C_____ et D_____ SARL et, au fond, à son rejet, sous suite de frais et dépens.

d. La requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre du dispositif de la décision entreprise a été rejetée par arrêt présidentiel du 29 novembre 2021 (ACJC/1570/2021).

e. A la demande de la Cour, une procuration signée par A_____ SA le 15 novembre 2021, autorisant son conseil à la représenter, a été produite.

f. Aucune réplique n'ayant été déposée, les parties ont été avisées par plis du 5 janvier 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. A_____ SA, anciennement E_____ SA, inscrite au Registre du commerce de Genève, a pour but le commerce de véhicules neufs et d'occasion, la location de véhicules et le transport professionnel de personnes et de marchandises.

b. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 1er juin 2016, portant sur la location d'un atelier dépôt, d'un jardin et de deux places de parc sis route 1_____ à F_____.

Le loyer mensuel a été fixé à 200 fr.

c. A la suite de la résiliation du bail pour le 30 septembre 2020 et le dépôt par A_____ SA d'une requête en constatation de la nullité du congé, en annulation de celui-ci et en prolongation de bail, les parties sont parvenues à un accord à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 5 octobre 2020.

Elles sont ainsi convenues, par transaction judiciaire ACCBL/824/2020, de ce que A_____ SA s'engageait à restituer les locaux en cause le 6 septembre 2021, le loyer mensuel, électricité comprise, restant fixé à 200 fr., l'accord valant jugement d'évacuation à compter du 7 septembre 2021.

d. A_____ SA n'a pas restitué les locaux à l'échéance fixée.

e. Le 24 septembre 2021, B_____ a saisi le Tribunal d'une requête en exécution de la transaction susmentionnée, concluant à l'évacuation de la locataire des locaux, avec mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation.

f. A l'audience du Tribunal du 14 octobre 2021, B_____ a persisté dans ses conclusions.

A_____ SA s'est opposée à la requête, motif pris d'une procédure pendante devant le Tribunal en prolongation de bail initiée par ses soins le 6 juillet 2021. Elle a également fait valoir que des coupures d'électricité avaient affecté les locaux litigieux depuis le mois de septembre 2019, lesquelles avaient suscité des plaintes de clients lui réclamant au demeurant des dommages-intérêts.

Elle a produit des pièces, dont un courrier adressé le 4 mars 2021 par Me G_____, huissier judiciaire, à son conseil faisant état des fils électriques qui demeuraient coupés mars 2020.

B_____ a contesté ces faits.

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

EN DROIT

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

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

En l'espèce, dirigé contre un jugement rendu par le Tribunal de l'exécution, seule la voie du recours est ouverte.

1.3 Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable sur ces points (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

1.4

1.4.1 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, l'acte de recours doit être motivé. Cette disposition ne régit pas expressément le contenu de l'acte. Il faut cependant admettre qu'il s'agit d'une forme de demande adressée au juge et qu'il faut donc appliquer par analogie l'art. 221 CPC. Il peut en conséquence en être déduit que l'acte de recours doit contenir la désignation des parties (art. 221 al. 1 let. a CPC; ATF 138 III 213 consid. 2.3).

La désignation incomplète ou inexacte d'une partie peut être rectifiée et n'a pas pour conséquence l'irrecevabilité de l'acte, pourvu qu'il n'existe dans l'esprit du tribunal et des parties aucun doute raisonnable quant à l'identité de cette partie. Il en va ainsi, notamment, lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (ATF 114 II 335 consid. 3a, JdT 1989 I 337; arrêt du Tribunal fédéral 4C.447/2006 du 27 août 2007 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral du 6 novembre 1986 consid. 3c, SJ 1987 p. 22).

Le juge peut ainsi rectifier d'office ou sur requête une désignation de partie qui est entachée d'une inexactitude purement formelle, d'une simple erreur rédactionnelle. L'erreur commise doit être aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge; il ne doit exister aucun risque de confusion quant à l'identité de la personne visée, identité qui peut notamment résulter de l'objet du litige. Si un tel risque peut être exclu, peu importe alors que la désignation inexacte se rapporte à une tierce personne existante (arrêt du Tribunal fédéral

4A_560/2015 consid. 4.2; ATF 131 I 57 consid. 2.2 p. 63). Pour le surplus, un changement des parties au procès ("substitution de partie") ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1ère phrase CPC), sous réserve du cas de l'aliénation de l'objet du litige (art. 83 al. 1 CPC) et des dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2ème phrase CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2016 du 29 juin 2016 consid. 2.2).

1.4.2 En l'espèce, les parties à la procédure de première instance étaient B_____, d'une part, et A_____ SA, d'autre part. L'acte d'appel mentionne, comme partie recourante, C_____ et D_____ SARL. Comme l'a rapidement relevé son conseil, une erreur de plume s'est glissée sur la page de garde de l'appel, la recourante étant A_____ SA, et non C_____ et D_____ SARL, lesquels n'ont aucun lien avec la présente procédure. Cette désignation inexacte est sans conséquence, dès lors qu'il résulte clairement du recours que la recourante sollicite la suspension de la présente procédure, dans l'attente du sort d'une procédure en prolongation de bail qu'elle a initiée à l'encontre de l'intimé, et de pouvoir occuper les locaux, à tout le moins jusqu'au 31 décembre 2021. Son identité ne fait donc aucun doute.

Il sera ainsi procédé à la rectification de la qualité de la partie recourante en ce sens.

Le recours est par conséquent recevable.

1.5 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 le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2307).

2. La recourante fait grief au Tribunal de ne pas avoir suspendu la présente affaire jusqu'à droit connu sur la procédure pendante en prolongation de bail et d'avoir autorisé l'exécution de son évacuation sans délai.

2.1 Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 CPC).

Au stade de la procédure d'exécution, qui ne peut servir à la remise en cause de la décision au fond, une partie ne peut revenir sur l'objet du litige, puisque le jugement déploie autorité de chose jugée (art. 59 al. 2 let. e CPC). Ainsi, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la

décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due (art. 341 al. 3 CPC), dans la même mesure que devant le juge de la mainlevée définitive (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 16 ad art. 341 CPC).

2.2 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).

2.3 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le juge peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent, notamment lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension doit ainsi correspondre à un vrai besoin, par exemple en cas de pourparlers transactionnels entre les parties, d'appel en cause ou lorsqu'une procédure pénale est conduite contre un témoin essentiel pour faux témoignage (FREI, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n. 2 ad art. 126 CPC).

Le principal motif d'opportunité sera d'éviter des décisions contradictoires, en veillant cependant à ce qu'il ne justifie pas de requêtes dilatoires (HOFMANN/ LÜSCHER, Le code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 52). La suspension devra être admise en particulier lorsqu'il se justifie d'attendre la décision d'une autre autorité, ce qui permettrait de trancher une question décisive (ATF 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3).

2.4 La transaction judiciaire passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et est signée par les parties (art. 208 al. 1 CPC). Elle a les effets d'une décision entrée en force (art. 208 al. 2 CPC) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1).

2.5 Selon l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, parmi lesquelles celle que le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force (art. 59 al. 2 let. e CPC). L'objet de la nouvelle demande est délimité par les conclusions et par le complexe de faits invoqué à l'appui de celles-ci; la cause juridique n'est pas déterminante, le juge appliquant le droit d'office (art. 57 CPC) (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 136 III 123 consid. 4.3.1).

Pour que l'exception de l'autorité de la chose jugée soit admise, il faut que la prétention qui est invoquée dans le nouveau procès (ou qui est l'objet de la question préjudicielle qui doit y être tranchée) soit identique à celle qui a fait l'objet de la précédente décision. Cela nécessite de comparer le contenu de la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée avec l'objet de la nouvelle demande. En principe, l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au seul dispositif de la décision, qui a statué matériellement sur la prétention (ATF 121 III 474 consid. 4a).

2.6 En l'espèce, à la suite de la résiliation du bail, la recourante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de la nullité du congé, en annulation du congé et en prolongation de bail. A l'audience de la Commission, les parties sont parvenues à un accord, lequel a été formalisé par procès-verbal, valant décision entrée en force, revêtue de l'autorité de chose jugée. La procédure initiée en 2021 par la recourante en prolongation de bail paraît se heurter au principe de l'autorité de chose jugée, dès lors qu'elle porte sur le même objet que le procès ayant abouti à la transaction susmentionnée. Dans ces circonstances, cette procédure n'a pas d'incidence sur la présente affaire, de sorte qu'il ne se justifie pas de la suspendre. Le recours se révèle ainsi infondé sur ce point.

S'agissant du sursis, les faits (impossibilité de faire des travaux de réparation des véhicules, coupures d'électricité) que la recourante invoque sont antérieurs à la décision à exécuter, de sorte qu'ils ne seront pas pris en considération. Par ailleurs, la Cour peine à discerner pour quelle raison dite impossibilité justifierait de surseoir à l'évacuation de la recourante. En tout état, cette conclusion est sans objet, le délai requis, au 31 décembre 2021, étant passé.

Entièrement infondé, le recours sera 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 :

Préalablement :

Rectifie la qualité de la partie recourante de C_____ et D_____ SARL en A_____ SA.

Cela fait :

Déclare recevable le recours interjeté le 4 novembre 2021 par A_____ SA contre le jugement JTBL/848/2021 rendu le 19 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18252/2021-8-SD.

Au fond :

Le rejette.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.