

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1884/2011

ACJC/549/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 23 AVRIL 2012**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, ayant son siège à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2011, comparant par Me Alexandre Montavon, avocat, 6, rue François-Bellot, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

ETAT DE GENEVE, représenté par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), Office des bâtiments, 5, rue David-Dufour, case postale 22, 1211 Genève 8, intimé, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.04.2012.

---

---

**EN FAIT**

- A. En 1995, A\_\_\_\_\_SA est devenue locataire de deux garages dans une cour sise à Genève et de trois emplacements sur la parcelle no X\_\_\_\_\_ de Genève.

Il ressort des pièces produites que le loyer annuel des locaux litigieux est, au total, de 14'619 fr. (12'699 fr. + 1'920 fr.).

A\_\_\_\_\_SA a reçu son congé pour le 31 décembre 2004, au motif de la construction du CEVA.

Par jugement définitif du Tribunal des baux et loyers du 29 avril 2009, A\_\_\_\_\_SA a obtenu une seconde prolongation de ses baux au 31 décembre 2010.

- B. Par requête du 19 janvier 2011 déposée par-devant le Tribunal des baux et loyers, l'ETAT DE GENÈVE a sollicité l'évacuation de A\_\_\_\_\_SA des locaux occupés par elle à Genève, sollicitant l'application de la procédure sommaire, soit la protection pour cas clair (art. 257 CPC).

- C. Par jugement du 17 mai 2011, communiqué aux parties par plis du lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_SA à évacuer immédiatement, de sa personne, de tous biens et de tous tiers les locaux litigieux (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

Dans son jugement, le Tribunal a considéré que le bail avait pris fin le 31 décembre 2010, soit à l'échéance de la seconde prolongation accordée par la juridiction des baux et loyers, de sorte que A\_\_\_\_\_SA violait son obligation de restitution de la chose à la fin du bail (art. 267 al. 1 CO).

- D. Par acte adressé au greffe de la Cour le lundi 30 mai 2011, A\_\_\_\_\_SA forme appel contre ce jugement, en concluant à son annulation.

Elle soutient en premier lieu, en se fondant sur les pièces produites par elle et sa partie adverse en première instance, que la requête de l'ETAT DE GENEVE serait irrecevable, faute d'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), son bailleur n'étant pas encore sûr d'obtenir une autorisation de construire définitive indispensable à la concrétisation de son projet, soit la construction du CEVA.

En deuxième lieu, A\_\_\_\_\_SA soutient que le prononcé de son évacuation consacrerait un abus de droit de sa bailleuse, pour disproportion manifeste des intérêts en présence, absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, attitude contradictoire et exercice d'un droit sans ménagement, le chantier du CEVA étant loin de pouvoir débiter.

Dans sa réponse du 15 juin 2011, l'ETAT DE GENEVE conteste l'absence d'intérêt juridique à agir en évacuation, indiquant qu'il lui incombe au contraire de s'assurer de la disponibilité des emprises au moment de l'ouverture du chantier, de sorte qu'il lui appartient d'ores et déjà d'obtenir, contre les locataires concernés par le chantier du CEVA, des jugements d'évacuation. Le cas échéant, une pesée

---

des intérêts pourra être effectuée dans le cadre de la procédure d'exécution du jugement d'évacuation.

### **EN DROIT**

1. **1.1.** 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).

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; SPUHLER 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).

**1.2.** En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 10'964 fr. (loyer mensuel x 9 mois). La période de neuf 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.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3.** En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

---

Le délai n'est cependant que de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 313 al. 1 CPC), comme c'est le cas en l'espèce (art. 257 CPC).

Au vu de ce qui précède, l'appel est manifestement recevable.

**1.4.** L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

- 2.** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Nicolas JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, art. 310, N. 6).
- 3.** En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). L'affaire doit cependant être soumise à la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC); la protection dans les cas clairs est en effet exclue lorsque la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) s'applique (art. 257 al. 2 CPC).

Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC), en ce sens que ladite requête doit alors être déclarée irrecevable (François BOHNET, in Code de procédure civile commenté art. 257, N. 23).

- 4.** **4.1.** L'appelante soutient dans un premier moyen que la requête de son bailleur serait irrecevable, faute à celui-ci de pouvoir se prévaloir d'un intérêt digne de protection, n'étant pas encore sûr d'obtenir une autorisation de construire définitive indispensable à la concrétisation de son projet, soit la construction du CEVA.

En vertu de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le Tribunal n'entre en matière sur l'action que lorsque le demandeur ou le requérant a un intérêt digne de protection.

Ainsi, celui qui fait valoir une prétention en justice doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur celle-ci (François BOHNET, op. cit., art. 59, N. 89).

**4.2.** En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, il est tout à fait légitime de la part de l'intimé d'agir en évacuation, quitte ensuite, le cas échéant, à ne pas solliciter immédiatement l'exécution du jugement.

En effet, s'agissant d'un chantier d'envergure tel que celui du CEVA, on ne saurait exiger de l'intimé qu'il attende que le chantier soit sur le point de commencer pour requérir l'évacuation des locataires occupant les locaux situés sur le futur chantier, au risque sinon de retarder d'autant plus celui-ci. C'est d'autant plus vrai que l'appelante est une entreprise de taille non négligeable, dont le déménagement devra vraisemblablement être planifié plusieurs semaines à l'avance.

---

Au demeurant, s'il n'agissait pas en évacuation dans les semaines ou mois après l'échéance de la seconde prolongation, l'intimé pourrait même se voir opposer la conclusion, par son inaction, d'un bail tacite, ce qui justifie d'autant plus le dépôt de la requête objet de la présente procédure.

Le premier moyen soulevé par l'appelante est en conséquence mal fondé.

- 5. 5.1.** Dans un deuxième moyen, l'appelante soutient qu'en agissant en évacuation, sa partie adverse commettrait un abus de droit.

**5.2.** Constitue un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ainsi que l'adoption d'une attitude contradictoire (ATF 120 II 105 consid. 3a) et références citées).

**5.3.** En l'espèce, rien ne permet de conclure à un abus de droit de l'intimé. C'est au contraire, comme on vient de le voir (cf. chiffre 4 ci-dessus), tout à fait légitime de sa part d'agir en évacuation.

Le deuxième moyen de l'appelante est dès lors également mal fondé.

- 6.** Contrairement à ce que soutient l'appelante dans un troisième moyen, la protection pour cas clair peut être accordée à l'intimé, les conditions de l'art. 257 CPC étant remplies. L'état de fait n'est pas litigieux (art. 257 al. 1 let. a CPC) et la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). La cause est en outre soumise à la maxime de disposition au sens de l'art. 58 al. 1 CPC (art. 257 al. 2 CPC).
- 7.** La Cour constatera dès lors que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation immédiate de l'appelante des locaux litigieux, puisque celle-ci ne les a pas restitués à l'échéance de la seconde prolongation de bail, soit au 31 décembre 2010 (art. 267 al. 1 CO).
- 8.** La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçus de frais judiciaires ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/507/2011 du Tribunal des baux et loyers rendu le 17 mai 2011 dans la cause C/1884/2011-2-D.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; 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 : cf. considérant 1.2.*